



LIONSTRUST
Fund Administration Services

2º Regulamento do
APIUNA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

(CNPJ Nº 61.761.762/0001-03)

**Aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas
realizada em 31.10.2025**

(Data de Vigência 03.11.2025)

ÍNDICE

PARTE GERAL	- 3 -
CAPÍTULO I - O FUNDO	- 3 -
CAPÍTULO II – ADMINISTRADOR.....	- 6 -
CAPÍTULO III – GESTOR.....	- 9 -
CAPÍTULO IV - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	- 12 -
CAPÍTULO V - ENCARGOS DO FUNDO.....	- 16 -
CAPÍTULO VI - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	- 19 -
CAPÍTULO VII - INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS	- 19 -
CAPÍTULO VIII - VEDAÇÕES	- 21 -
CAPÍTULO IX - DISPOSIÇÕES GERAIS	- 23 -
CAPÍTULO I – CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CLASSE	- 25 -
CAPÍTULO II - POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DA CLASSE	- 26 -
CAPÍTULO III - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO	- 28 -
CAPÍTULO IV – DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	- 29 -
CAPÍTULO V – OFERTA, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS.....	- 31 -
CAPÍTULO VI – FORMA DE COMUNICAÇÃO E PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DE VONTADE DOS COTISTAS	- 34 -
CAPÍTULO VII - LIQUIDAÇÃO DA CLASSE	- 34 -
CAPÍTULO VIII - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS.....	- 35 -
CAPÍTULO IX – FATORES DE RISCO DA CLASSE.....	- 36 -
CAPÍTULO XI - REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	- 37 -
CAPÍTULO XI - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	- 39 -

PARTE GERAL

CAPÍTULO I - O FUNDO

Artigo 1º - Definições. Os termos abaixo listados têm o significado a eles atribuídos neste Artigo:

Administrador significa a instituição devidamente qualificada no Artigo 5º da Parte Geral.

Anbima significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

Anexo significa a parte deste Regulamento essencial à constituição da Classe de Cotas, que rege o funcionamento da Classe de modo complementar ao disciplinado pela Parte Geral deste Regulamento.

Anexo de FII ANBIMA significa o Anexo Complementar VI do Código de ART.

Anexo Normativo III significa o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/2022, que regula os fundos de investimento imobiliário, conforme alterado ou qualquer outro normativo que venha a substituí-lo.

Assembleia de Cotistas significa indistintamente a Assembleia Geral de Cotistas e/ou a Assembleia Especial de Cotistas.

Assembleia Especial de Cotistas significa a Assembleia de Cotistas do Fundo para a qual são convocados somente os Cotistas de determinada Classe ou subclasse de Cotas.

Assembleia Geral de Cotistas significa a Assembleia de Cotistas do Fundo para a qual são convocados todos os Cotistas do Fundo.

Ativos significa os Ativos de Investimento e os Ativos Imobiliários, quando mencionados em conjunto.

Ativos de Investimento significa (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (ii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (v) cotas de outros FII, inclusive cotas de FII administrados ou geridos

pelo Administrador e/ou suas afiliadas; (vi) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (vii) letras hipotecárias; (viii) letras de crédito imobiliário; e (ix) letras imobiliárias garantidas.

Ativos Imobiliários significa os imóveis e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, que poderão ser adquiridos pela Classe mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, após a análise, seleção e avaliação a ser efetuada pelo Gestor, conforme aplicável.

Boletins de Subscrição significa os boletins de subscrição por meio dos quais cada investidor subscreverá Cotas.

B3 significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Carteira significa o conjunto de ativos componentes da carteira de investimentos da Classe.

Classe significa a única classe de Cotas emitidas pelo Fundo.

Código Civil significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

Código de ART significa o *Código Anbima de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros* da Anbima, incluindo as *Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*, que possui, em seu Anexo de FII ANBIMA, parte específica para fundos de investimento em imobiliários.

Cotas significa frações ideais do patrimônio do Fundo.

Cotistas significa os titulares das Cotas.

CVM significa a Comissão de Valores Mobiliários.

Data de Início da Classe significa a data de início específica das atividades da Classe, a qual ocorrerá na data da primeira integralização de Cotas da Classe.

Data de Início do Fundo significa a data de início das atividades do Fundo, a qual ocorrerá na data da primeira integralização de Cotas no Fundo.

Dia Útil significa qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na sede do Administrador ou não houver funcionamento na B3.

Distribuição tem o significado atribuído no Parágrafo Primeiro do Artigo 15 do Anexo.

FII significa fundos de investimento imobiliários.

Fundo tem o significado atribuído no Artigo 2º da Parte Geral.

Gestor significa a instituição devidamente qualificada no Artigo 9º da Parte Geral.

IGPM significa o Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

Investidor Profissional tem o significado atribuído pelo Artigo 11 da Resolução CVM 30/2021.

IPCA significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

Lei 8.245/91 significa a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.

Lei 8.668/93 significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

Outros Ativos significa (i) títulos de emissão do tesouro nacional; (ii) títulos de renda fixa de emissão de instituições financeiras; (iii) operações compromissadas, de acordo com a regulamentação específica do Conselho Monetário Nacional; e/ou (iv) cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo Administrador, custodiante e/ou suas empresas ligadas.

Parte Geral significa esta Parte Geral do Regulamento que rege o Fundo.

Prazo de Duração tem o significado constante no Artigo 4º do Anexo.

Primeira Emissão significa a primeira emissão de Cotas da Classe, conforme descrito no Artigo 18 do Anexo.

Regulamento significa em conjunto a Parte Geral, seu Anexo e, se aplicável, seus Apêndices.

Resolução CVM 21/2021 significa a Resolução nº 21, editada pela CVM em 25 de fevereiro de 2021, e suas alterações posteriores, que dispõe sobre o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários.

Resolução CVM 30/2021 significa a Resolução nº 30, editada pela CVM em 11 de maio de 2021, e suas alterações posteriores, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.

Resolução CVM 50/2021 significa a Resolução nº 50, editada pela CVM em 31 de agosto de 2021, e suas alterações posteriores, que dispõe sobre a prevenção e à lavagem de dinheiro, ao financiamento do terrorismo e ao financiamento da proliferação de armas de destruição em massa – PLD/FTP no âmbito do mercado de valores mobiliários.

Resolução CVM 175/2022 significa a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e suas alterações posteriores, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento.

Taxa de Administração tem o significado atribuído no Artigo 11 do Anexo.

Taxa de Gestão tem o significado atribuído no Artigo 12 do Anexo.

Taxa Máxima de Distribuição tem o significado atribuído no Artigo 25 do Anexo.

Parágrafo Único. Os termos definidos neste Artigo 1º da Parte Geral englobam suas variações de número e gênero.

Artigo 2º - Constituição. O Apiuna Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, regido por este Regulamento, pela Resolução CVM 175/2022, pelo Anexo Normativo III e pela Lei 8.668/93 e pelas demais disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Único. O Fundo possui uma única classe de Cotas.

Artigo 3º - Prazo de Duração. O Fundo tem prazo de duração equivalente ao prazo de duração da Classe, conforme previsto no Artigo 4º do Anexo.

Parágrafo Único. O Administrador poderá manter o Fundo em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, caso ainda vigorem direitos e as obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, contingências ativas e passivas, valores mantidos pelo Fundo para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas escrow ou vinculadas e valores a indenizar pelo Fundo, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos.

Artigo 4º - Responsabilidade dos Prestadores. O Fundo responde diretamente pelas obrigações legais e contratuais por eles assumidas, e os prestadores de serviço não respondem por essas obrigações, mas respondem pelos prejuízos que causarem, de forma individual e sem solidariedade entre si, quando procederem com dolo ou má-fé, desde que devidamente comprovados nos termos do Artigo 1.368-E do Código Civil.

CAPÍTULO II – ADMINISTRADOR

Artigo 5º - Administrador. O Fundo é administrado pela Lions Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2012, 14º andar, conjunto 141, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 40.768.766./0001-35, autorizada pela CVM para o exercício de prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 19.252, de 5 de março de 2021.

Artigo 6º - Funções do Administrador. O Administrador, observadas as limitações legais e as previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à administração fiduciária do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

Parágrafo Primeiro. No exercício de suas funções, o Administrador deve observar as obrigações a ele imputadas nos termos das normas editadas pela CVM e Anbima, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Resolução CVM 175/2022 e no Código de ART.

Parágrafo Segundo. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens e imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

Parágrafo Terceiro. O Administrador tem amplos poderes para:

- (i) realizar, no que aplicável, todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de Cotas;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a Classe em juízo e fora dele; e
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado.

Parágrafo Quarto. Os poderes constantes do Parágrafo Terceiro acima são outorgados ao Administrador pelos Cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir Cotas da Classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

Artigo 7º - O Administrador deverá prover o Fundo, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, com os serviços de custódia de ativos financeiros.

Parágrafo Único. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável, o Administrador pode, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no *caput* deste Artigo, sem necessidade de deliberação da Assembleia de Cotistas.

Artigo 8º - Substituição do Administrador. O Administrador deve ser substituídos nas hipóteses de:

- (i) descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, por decisão da CVM;
- (ii) renúncia; ou
- (iii) destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica o Administrador obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a Cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia. Nos casos de substituição do Administrador, será observado o que dispõem os Artigos 34 e 35 do Anexo Normativo III.

Parágrafo Segundo. No caso de renúncia, o Administrador deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta dias) dias, sob pena de liquidação do Fundo, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Parágrafo Terceiro. No caso de descredenciamento, a superintendência da CVM competente pode nomear administrador temporário inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas de que trata o Parágrafo Segundo deste Artigo.

Parágrafo Quarto Caso o Administrador descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo deve ser liquidado, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Parágrafo Quinto. A destituição do Administrador pela Assembleia Geral de Cotistas só poderá ser efetivada após 90 (noventa) dias contados da data da deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Sexto. Nas hipóteses de renúncia, destituição e/ou descredenciamento do Administrador, a Taxa de Administração deverá ser paga pelo Fundo ao Administrador de maneira *pro rata* ao período em que este esteve prestando serviço para o Fundo e não haverá qualquer restituição de valores já pagos a título de Taxa de Administração.

Parágrafo Sétimo. No caso de alteração do Administrador, este deve encaminhar ao administrador substituto cópia de toda a documentação referida no Artigo 130 da Resolução CVM 175/2022, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

Parágrafo Oitavo. Nas hipóteses de renúncia do Administrador, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas 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 Única.

CAPÍTULO III – GESTOR

Artigo 9º - Gestor. A gestão da Carteira do Fundo ficará a cargo da Bless Capital Gestora de Recursos Ltda., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1726, 24º andar, conjunto 243, CEP 04543-000, Brasil, inscrita no CNPJ sob o nº 20.675.481/0001-42, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de investimentos conforme Ato Declaratório nº 15.906, de 03 de outubro de 2017.

Artigo 10 - Funções do Gestor. O Gestor, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da Carteira, na sua respectiva esfera de atuação.

Parágrafo Primeiro. No exercício de suas funções, o Gestor deve observar as obrigações a ele imputadas nos termos das normas editadas pela CVM e Anbima, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Resolução CVM 175/2022 e no Código de ART.

Parágrafo Segundo. O Gestor tem amplos poderes para:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de Cotas;
- (ii) quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos;
- (iii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe; e
- (iv) representar a Classe em juízo e fora dele.

Parágrafo Terceiro. Os poderes constantes do Parágrafo Segundo acima são outorgados ao Gestor pelos Cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir Cotas da Classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

Artigo 11 - O Gestor deverá prover o Fundo, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, com os serviços de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, o qual será prestado por empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados para fins de monitoramento.

Parágrafo Primeiro. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável, o Gestor pode, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no *caput* deste Artigo, sem necessidade de deliberação da Assembleia de Cotistas.

Parágrafo Segundo. Em acréscimo às obrigações previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor:

- (i) quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos;
- (ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações da Classe
- (iii) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (iv) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;
- (v) auxiliar o Administrador nas providências previstas no §2º do Art. 7º da Parte Geral; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem Ativos (no caso de excussão de garantias prestadas no âmbito de Ativos detidos pela Classe).

Parágrafo Terceiro. O Gestor prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175/2022.

Parágrafo Quarto. Para fins do disposto neste Regulamento, o correio eletrônico será considerado uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal. O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do Cotista.

Parágrafo Quinto. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Gestor e a CVM.

Parágrafo Sexto. O Gestor, em nome da Classe, poderá prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à Carteira da Classe, bem como constituir ônus reais sobre os bens imóveis integrantes da Carteira para garantir obrigações assumidas pela Classe ou por seus veículos de investimento.

Artigo 12 - Substituição do Gestor. O Gestor deve ser substituído nas hipóteses de:

- (iv) descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, por decisão da CVM;
- (v) renúncia; ou
- (vi) destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia do Gestor, fica o Administrador obrigado a convocar imediatamente assembleia geral de cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a Cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo Segundo. No caso de renúncia, o Gestor deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de liquidação do Fundo, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Parágrafo Terceiro. No caso de descredenciamento, a superintendência da CVM competente pode nomear gestor temporário, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de cotistas de que trata o Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto Caso o Gestor descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo deve ser liquidado, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Parágrafo Quinto. Nas hipóteses de renúncia, destituição e/ou descredenciamento do Gestor, a Taxa de Gestão deverá ser paga pelo Fundo ao Gestor de maneira *pro rata* ao período em que este esteve prestando serviço para o Fundo.

Parágrafo Sexto. Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, não haverá qualquer restituição de valores já pagos a título de Taxa de Gestão.

Parágrafo Sétimo. No caso de alteração de gestor, o Gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no Artigo 130 da Resolução CVM 175/2022, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

CAPÍTULO IV - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 13 - Matérias de Competência. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Fundo;
- (ii) destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor escolha de seu substituto;
- (iii) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo;
- (iv) alteração da Parte Geral do Regulamento do Fundo;
- (v) alteração dos quóruns de instalação e deliberação de Assembleia Geral de Cotistas; e
- (vi) o pagamento, pelo Fundo, de encargos não previstos neste Regulamento como encargos do Fundo.

Parágrafo Primeiro. Salvo se aprovadas pela unanimidade dos Cotistas reunidos em assembleia, as alterações de Regulamento decorrentes de incorporação, cisão, fusão ou transformação serão eficazes a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175/2022.

Parágrafo Segundo. Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- (iii) envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

Parágrafo Terceiro. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do Parágrafo Segundo deste Artigo devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Quarto. A alteração referida no inciso (iii) do Parágrafo Segundo deste Artigo deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Parágrafo Quinto. O Administrador tem o prazo de até 30 (trinta) dias, salvo determinação da CVM em contrário, para proceder às alterações determinadas pela CVM, contado do recebimento das referidas exigências.

Artigo 14 - Forma de Convocação, Local e Periodicidade. A convocação da Assembleia de Cotistas far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada pelo Administrador a cada Cotista, por meio de correio eletrônico, ou por qualquer outro meio que assegure haver o destinatário recebido a convocação. A convocação deve ser encaminhada a cada Cotista do Fundo e disponibilizada na página do Administrador, do Gestor e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

Parágrafo Primeiro. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser parcial ou exclusivamente eletrônica, e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia. Caso seja admitida a participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico. Tais informações podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores. A convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

Parágrafo Segundo. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência da data da realização da referida Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas anual que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe ou do Fundo somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente, podendo esse prazo ser dispensado na assembleia a que comparecerem todos os Cotistas. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas

Parágrafo Terceiro. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador, pelo Gestor, pelo custodiante, se houver, por Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas.

Parágrafo Quarto. A convocação por solicitação dos Cotistas, do Gestor ou do custodiante, se houver, conforme disposto no Parágrafo Terceiro deste Artigo, deve:

- (i) ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário; e

- (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Cotistas.

Parágrafo Quinto. O Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, devem disponibilizar aos Cotistas todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia de Cotistas.

Parágrafo Sexto. Independentemente da convocação prevista neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas à qual comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo Sétimo. As Assembleias Gerais de Cotistas serão realizadas, em regra, na sede do Administrador, e deverão ocorrer, no mínimo, uma vez por ano.

Parágrafo Oitavo. A Assembleia de Cotistas pode ser realizada:

- (i) de modo exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- (ii) de modo parcialmente eletrônico, caso os Cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

Parágrafo Nono. A Assembleia de Cotistas realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede do Administrador.

Artigo 15 - Quóruns de Instalação e Deliberação. Nas Assembleias Gerais de Cotistas, que podem ser instaladas com a presença de ao menos um Cotista, as deliberações são tomadas por maioria de votos das Cotas subscritas presentes, cabendo a cada Cota subscrita 1 (um) voto, observado, quanto ao quórum específico, o disposto no Parágrafo Primeiro abaixo.

Parágrafo Primeiro. Em relação às matérias dos incisos (ii), (iii), e (iv) do Artigo 9º desta Parte Geral, as deliberações serão tomadas pelo voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Segundo. Os Cotistas que não participarem da Assembleia Geral de Cotistas, mas tiverem enviado voto por escrito no formato exigido pelo Administrador, serão considerados para fins do cômputo dos quóruns de instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

Parágrafo Terceiro. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Cotistas correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotista.

Artigo 16 - Elegibilidade para Votar. Somente podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos. O procurador deve possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em assembleia, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pelo Administrador.

Parágrafo Primeiro. Os Cotistas que tenham sido chamados a integralizar as Cotas subscritas e que estejam inadimplentes na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas não terão direito a voto.

Parágrafo Segundo. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

- (i) o prestador de serviço, essencial ou não;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou Classe; e
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo Terceiro. Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo Segundo deste Artigo quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe ou subclasse, as pessoas mencionadas no Parágrafo Segundo deste Artigo; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador.

Parágrafo Quarto. Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata o inciso (iv) do Parágrafo Segundo declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Artigo 17 - Formalização das Deliberações. Dos trabalhos e das deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas será lavrada, em livro próprio, ata assinada pelos Cotistas presentes, exceto por aqueles que tenham encaminhado voto escrito no formato exigido pelo Administrador.

Parágrafo Primeiro. O Administrador, a seu exclusivo critério, poderá estabelecer que certas decisões sejam tomadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que da consulta constem todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo Segundo. Na hipótese do Parágrafo Primeiro deste Artigo, deve ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico. A ausência de resposta no prazo aplicável será considerada como anuência por parte dos Cotistas, entendendo-se por estes autorizada, desde que tal interpretação conste da consulta.

Artigo 18 – Envio de Informações. O Administrador deverá enviar aos Cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as seguintes informações:

- (i) no mesmo dia de sua convocação, edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias de Cotistas; e
- (ii) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia de Cotistas.

Parágrafo Único. O resumo das decisões da Assembleia de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas da respectiva Classe de cotas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia de Cotistas.

CAPÍTULO V - ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 19 - Lista de Encargos. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de sua Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, inclusive a Taxa de Fiscalização da CVM;
- (ii) despesas com registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor;
- (iii) despesas com correspondências e demais documentos do interesse do Fundo, da Classe e/ou da subclasse (se houver), inclusive comunicações aos Cotistas, tais como despesas com confecção e trânsito, dentre outras;
- (iv) honorários e despesas do auditor independente;
- (v) emolumentos e comissões pagas por operações da Carteira;

- (vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii) honorários de advogado, custas e despesas correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da Carteira, assim como a parcela de prejuízos da Carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolosos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da Carteira;
- (x) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- (xi) despesas inerentes à fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe, sem limitação de valor;
- (xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da Carteira, incluindo aquelas relativas à transferência de recursos, registro e manutenção de contas junto à B3, Selic, CBLC e/ou outras entidades análogas, devendo ser observado, no tocante à taxa de custódia, não haverá limite percentual máximo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, tendo em vista que tal taxa corresponderá ao valor mensal de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais), acrescido dos tributos incidentes sobre o faturamento do Administrador e atualizado anualmente pelo IGPM em 1º de janeiro de cada ano;
- (xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da Carteira de ativos;
- (xiv) despesas inerentes à distribuição primária de cotas e admissão das cotas à negociação em mercado organizado, bem como as despesas com a escrituração das Cotas do Fundo;
- (xv) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (xvi) Taxa de Administração e/ou Taxa de Gestão;
- (xvii) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, performance ou gestão, caso aplicável, observado o disposto na regulamentação vigente;
- (xviii) taxa de distribuição;
- (xix) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

- (xx) encargos com empréstimos contraídos em nome da Classe de cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas neste Regulamento e na regulamentação vigente;
- (xxi) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito, se houver;
- (xxii) taxa de performance, se houver;
- (xxiii) prêmios de seguro;
- (xxiv) inerentes à realização de reuniões de comitês ou conselhos que venham a ser constituídos, sem limitação de valor;
- (xxv) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- (xxvi) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada e empresa especializada, de que trata o art. 27, incisos II e III, do Anexo Normativo III;
- (xxvii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;
- (xxviii) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xxix) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas;
- (xxx) despesas inerentes à constituição do Fundo (tais como taxa de registro junto ao Código de ART, despesas com advogados, viagens, hospedagem e alimentação, taxas de estruturação/implantação cobradas pelos prestadores de serviços do Fundo etc), sem limitação de valor, sendo passíveis de reembolso ao Administrador e/ou ao Gestor apenas as despesas que tenham sido incorridas no prazo máximo de 1 (um) ano de antecedência da data de registro do Fundo junto à CVM e desde que devidamente comprovadas;
- (xxxi) despesas com registro e manutenção do registro do Fundo junto às entidades autorreguladoras e suas respectivas bases de dados;
- (xxxii) remuneração de membros de conselho ou comitê que venham a ser constituídos com o objetivo de fiscalizar ou supervisionar as atividades exercidas pelo Administrador e/ou pelo Gestor; e

(xxxiii) outras despesas não previstas nos incisos deste Artigo, desde que o respectivo pagamento seja aprovado em Assembleia de Cotistas.

Parágrafo Primeiro. O Fundo deverá sempre manter em caixa recursos suficientes para fazer frente à, no mínimo, 1 (um) ano de despesas, de acordo com estimativas feitas pelo Administrador, podendo tal período mínimo ser eventualmente reduzido, a critério do Administrador.

Parágrafo Segundo. Como o Fundo possui Classe única de Cotas, não haverá rateio de despesas e contingências.

CAPÍTULO VI - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Artigo 20 - Exercício Social. O Fundo terá exercício social com duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano

Artigo 21 - Regramento Aplicável. As demonstrações contábeis do Fundo e da Classe deverão ser elaboradas de acordo com as normas específicas baixadas pela CVM, devendo ser objeto de auditoria por auditor independente registrado na CVM ao encerramento de cada exercício social.

CAPÍTULO VII - INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E EVENTUAIS

Artigo 22. Forma de Divulgação. As informações periódicas e eventuais do Fundo de responsabilidade do Administrador ou do Gestor serão divulgadas por meio de suas respectivas páginas na rede mundial de computadores.

Artigo 23 - Informações Periódicas. O Administrador deverá enviar aos Cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as seguintes informações:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico nos termos do Suplemento I da Resolução CVM 175/2022;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico nos termos do Suplemento J da Resolução CVM 175/2022; e
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175/2022;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

Artigo 24 - A informação semestral de que trata o inciso (ii) do Artigo 20 acima deve ser enviada à CVM com base no exercício social do Fundo.

Artigo 25 - Informações Eventuais. O Administrador deverá enviar aos Cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as seguintes informações:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária de cotistas
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e
- (v) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do artigo 36 do Anexo Normativo III.

Artigo 26 - Outras Informações. Além das informações previstas nos Artigos 21 e 22 desta Parte Geral, deverão ser disponibilizados os seguintes documentos e informações nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do distribuidor, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação:

- (i) Regulamento atualizado;
- (ii) descrição da tributação aplicável; e
- (iii) política de voto da Classe em assembleia de titulares de valores mobiliários investidos pela Classe.

CAPÍTULO VIII - VEDAÇÕES

Artigo 27 - Vedações. É vedado ao Administrador e ao Gestor, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou da Classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as suas Cotas subscritas;
- (iii) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (v) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Primeiro. A contratação de empréstimos referida no inciso (ii) do *caput* deste Artigo está limitada ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

Parágrafo Segundo. Em acréscimo às vedações previstas no *caput* deste Artigo, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da Classe:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iii) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do Artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado;
 - (b) a Classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido;
 - (c) a Classe e o Representante de Cotistas; e
 - (d) Classe e o empreendedor;
- (iv) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento e no Anexo Normativo III;
- (v) 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

- (vi) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem (i) utilizadas para fins de proteção patrimonial (hedge) e a exposição da Classe a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

Parágrafo Terceiro. É vedado ao Fundo a aplicação em cotas de classes que nele invistam, assim como é vedada a aplicação de recursos de uma classe em cotas de outra classe do mesmo Fundo.

Parágrafo Quarto. Salvo aprovação em Assembleia de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos em Sociedades Alvo das quais participem:

- (i) o Administrador e o Gestor, os membros de conselhos ou comitês que venham a ser criados pelo Fundo e Cotistas titulares de Cotas representativas de 5% (cinco por cento) do patrimônio da Classe, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total; e
- (ii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que:
 - (a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou
 - (b) façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal da Sociedade Alvo, antes do primeiro investimento por parte da Classe.

Parágrafo Quinto. Salvo aprovação em Assembleia de Cotistas, é igualmente vedada a realização de operações em que a Classe figure como contraparte das pessoas mencionadas no inciso (i) do Parágrafo Quarto deste Artigo, bem como de outros fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários geridos pelo Administrador e/ou pelo Gestor.

Parágrafo Sexto. O disposto no Parágrafo Quarto e Quinto deste Artigo não se aplicam quando o Administrador ou o Gestor atuarem:

- (i) como administrador ou gestor de classes investidas ou na condição de contraparte da Classe, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez da Classe; e
- (ii) como administrador ou gestor de classe investida, desde que expresso em Regulamento e quando realizado por meio de classe de cotas que invista, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) em uma única classe.

CAPÍTULO IX - DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 28 - Sucessão dos Cotistas. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 29 - Sigilo e Confidencialidade. Os Cotistas deverão manter as informações relativas ao Fundo e à Classe sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo:

- (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador e/ou do Gestor; ou
- (ii) se obrigado por ordem judicial e/ou administrativa expressa, inclusive, da CVM, sendo que nesta última hipótese, o Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

Artigo 30 - Arbitragem e Foro. O Administrador, o Gestor, o Fundo e os Cotistas se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento, ou à constituição, operação, gestão e funcionamento do Fundo e que não possam ser solucionadas amigavelmente pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Fundo e pelos Cotistas dentro de um prazo improrrogável de 30 (trinta) dias após a notificação da parte envolvida na controvérsia.

Parágrafo Primeiro. O tribunal arbitral será constituído por 3 (três) árbitros, devendo a parte requerente nomear um árbitro de sua confiança e a requerida nomear outro árbitro de sua confiança, sendo o terceiro árbitro, que presidirá os trabalhos, nomeado pelos dois árbitros acima mencionados. O árbitro escolhido pela parte requerente deverá ser nomeado no requerimento de arbitragem; o árbitro escolhido pela parte requerida deverá ser nomeado na comunicação de aceitação da arbitragem e o terceiro árbitro deverá ser nomeado no prazo de 5 (cinco) dias contados da aceitação do árbitro da parte requerida. Não será permitida a instauração de arbitragem multilateral, ou seja, de procedimento arbitral composto por mais de dois polos antagônicos entre si. Será, contudo, permitido haver mais de uma parte, pessoa física ou jurídica, em um dos polos.

Parágrafo Segundo. O tribunal arbitral terá sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e obedecerá às normas estabelecidas no regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado (CAM), vigentes à época da solução do litígio.

Parágrafo Terceiro. Salvo quando de outra forma disposto na decisão arbitral, cada parte pagará os honorários, custas e despesas do árbitro que indicar, rateando-se entre as partes os honorários, custas e despesas do terceiro árbitro na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada uma. Caso haja mais de uma parte num dos polos do procedimento arbitral, os honorários, custas e despesas alocadas ao referido polo serão rateados de forma igual entre as mesmas.

Parágrafo Quarto. Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo título executivo extrajudicial vinculante, obrigando as partes a cumprir o determinado na decisão arbitral, independentemente de execução judicial.

Parágrafo Quinto. Em face da presente cláusula compromissória, toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida:

- (i) ao tribunal arbitral (caso este já tenha sido instaurado) e cumprida por solicitação do mesmo ao juiz estatal competente, ou
- (ii) diretamente ao Poder Judiciário (caso o tribunal arbitral ainda não tenha sido instaurado), no foro eleito conforme o Parágrafo Sexto abaixo.

Parágrafo Sexto. Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento, ou à constituição, operação, gestão e funcionamento do Fundo, não possa por qualquer razão ser dirimida pela via arbitral, nos termos deste Artigo, fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou questões decorrentes deste Regulamento, inclusive para o cumprimento das medidas cautelares mencionadas no Parágrafo Quinto acima.

ANEXO DA CLASSE ÚNICA

APIUNA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

Data de vigência: 03.11.2025

(CNPJ Nº 61.761.762/0001-03)

CAPÍTULO I – CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CLASSE

Artigo 1º - Público-Alvo. A Classe é exclusiva e tem como público-alvo Investidores Profissionais.

Parágrafo Único. Não será admitida a subscrição ou aquisição de Cotas da Classe pelo Administrador, Gestor e/ou pela(s) entidade(s) responsável(is) pela distribuição das Cotas.

Artigo 2º - Responsabilidade dos Cotistas. A responsabilidade dos Cotistas da Classe é ilimitada e, portanto, não está circunscrita ao montante por eles subscrito.

Parágrafo Único. Nas hipóteses em que o Fundo e/ou a Classe necessitem de recursos para fazer frente às suas obrigações, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos independentemente da existência de cotas subscritas.

Artigo 3º - Regime da Classe: A Classe é de regime fechado.

Artigo 4º - Prazo de Duração: A Classe tem prazo de duração indeterminado. Aplica-se à Classe o disposto no Parágrafo Único do Artigo 3º da Parte Geral, *mutatis mutandis*.

Parágrafo Único. O Administrador poderá manter o Fundo em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, caso ainda vigorem direitos e as obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, *earn-outs*, contingências ativas e passivas, valores mantidos pelo Fundo para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas *escrow* ou vinculadas e valores a indenizar pelo Fundo, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos.

Artigo 5º - Categoria: Nos termos do inciso VIII do Artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175, a Classe Única é classificada como fundo de investimento imobiliário multiestratégia.

CAPÍTULO II - POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA DA CLASSE

Artigo 6º - Objetivo. A Classe Única poderá realizar investimentos em:

- (i) Ativos Imobiliários, os quais deverão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da Classe; e
- (ii) Ativos de Investimento.

Parágrafo Primeiro. A Classe poderá alocar 100% (cem por cento) dos seus recursos em um único Imóvel.

Parágrafo Segundo. A parcela dos recursos da Classe que não estiver aplicada nos ativos referidos no Artigo 6º deste Anexo poderá ser investida em Outros Ativos.

Parágrafo Terceiro. O Administrador e/ou o Gestor não poderão, sem prévia anuência dos cotistas e mediante aprovação, em Assembleia de Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços da Classe em valor acima de R\$100.000,00 (cem mil reais) anuais;
- (ii) Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio da Classe, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas da Classe; e
- (iii) Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

Parágrafo Quarto. A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

Parágrafo Quinto. Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela Classe podem estar localizados em qualquer localização geográfica do território nacional.

Parágrafo Sexto. A Classe poderá realizar investimentos durante todo o Prazo de Duração.

Parágrafo Sétimo. O Administrador, em nome do Fundo, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo Oitavo. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pelo Gestor, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

Parágrafo Nono. A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Parágrafo Dez. De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos da Classe, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

Parágrafo Onze. Os investimentos da Classe respeitarão os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175/2022 e no Anexo Normativo III.

Artigo 7º - A Classe tem por objetivo fundamental, no longo prazo, a geração de renda mediante a exploração dos Ativos, e, conseqüentemente, proporcionar a seus Cotistas a valorização de suas Cotas. O objeto da Classe e sua política de investimento descritos neste Capítulo não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido neste Anexo.

Artigo 8º - A Classe poderá participar de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de sua Carteira a empresas securitizadora de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Artigo 9º - Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser, nos termos deste Regulamento: (a) reinvestidos ou amortizados, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; (b) distribuídos aos Cotistas, de acordo com o previsto neste Anexo e no Anexo Normativo III e proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor.

Parágrafo Único. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175/2022, e ao Gestor será aplicável as regras de desenquadramento e reenquadramento da Carteira conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo I da Resolução CVM 175/2022. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros aqui previstos não se aplicam aos investimentos em: (a) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou

no mercado imobiliário; (b) cotas de outros FII; e (c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

Artigo 10 - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no informe anual, elaborado nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175/2022 e nos documentos das ofertas públicas de Cotas que venham a ocorrer, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

CAPÍTULO III - TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO

Artigo 11 - Taxa de Administração. Pela prestação dos serviços de administração fiduciária e escrituração de cotas, a Classe pagará ao Administrador uma Taxa de Administração correspondente a R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais) por mês, acrescida dos tributos incidentes sobre o faturamento do Administrador e atualizada pelo IGPM em 1º de janeiro de cada ano.

Parágrafo Primeiro. A Taxa de Administração será apropriada e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referir, a partir da Data de Início da Classe.

Parágrafo Segundo. O cálculo da Taxa de Administração levará em conta a quantidade efetiva de dias úteis de cada mês, e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

Parágrafo Terceiro. A Taxa de Administração engloba os serviços de administração fiduciária e escrituração de cotas prestados pelo Administrador, tais como previstos no presente Regulamento, que poderão ser prestados diretamente pelo Administrador ou subcontratados junto a terceiros.

Parágrafo Quarto. Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento do Administrador, o pagamento da Taxa de Administração deverá observar o disposto no Parágrafo Sexto do Artigo 8º da Parte Geral.

Artigo 12 - Taxa de Gestão. Pela prestação dos serviços de gestão, a Classe Única pagará ao Gestor uma Taxa de Gestão correspondente a R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais) por mês, acrescida dos tributos incidentes sobre o faturamento do Gestor e atualizada pelo IPCA em 1º de janeiro de cada ano.

Parágrafo Primeiro. A Taxa de Gestão será apropriada e paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês a que se referir, a partir da Data de Início da Classe.

Parágrafo Segundo. O cálculo da Taxa de Gestão levará em conta a quantidade efetiva de dias úteis de cada mês, e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

Parágrafo Quarto. A Taxa de Gestão engloba os serviços de gestão prestados pelo Gestor, tais como previstos no presente Regulamento, que poderão ser prestados diretamente pelo Gestor ou contratados junto a terceiros.

Parágrafo Quinto. Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento do Gestor, o pagamento da Taxa de Gestão deverá observar o disposto no Parágrafo Sexto do Artigo 12 da Parte Geral.

Artigo 13 - Taxa de Performance. Não será devida taxa de performance.

Artigo 14 - Pagamento Direto. O Administrador ou o Gestor podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços que tenham sido contratados pelo Administrador ou pelo Gestor, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão fixadas neste Regulamento, conforme o caso.

Parágrafo Primeiro. Quando constituídos por iniciativa do Administrador ou do Gestor, os membros do conselho ou comitê podem ser remunerados com parcela da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, conforme o caso.

Parágrafo Segundo. O Administrador ou o Gestor podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente sejam destinadas a doações a entidades sem fins lucrativos, a serem efetuadas diretamente pelo Fundo, para uso em programas, projetos e finalidades de interesse público, desde que as referidas entidades possuam demonstrações contábeis anualmente auditadas por auditor independente registrado na CVM.

CAPÍTULO IV – DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 15 - Distribuições. A Classe poderá distribuir aos Cotistas, conforme o caso, valores relativos a:

- (i) desinvestimentos dos ativos da Carteira;
- (ii) juros, juros sobre capital próprio, dividendos e quaisquer outros valores pagos relativamente aos títulos e valores mobiliários de emissão das Sociedades Investidas;
- (iii) rendimentos pagos relativamente aos Outros Ativos;
- (iv) outras receitas de qualquer natureza da Classe; e

- (v) outros recursos excedentes da Classe, existentes e passíveis de distribuição aos Cotistas, ao final do Prazo de Duração da Classe.

Parágrafo Primeiro. Os valores elencados nos incisos de (i) a (v) do *caput* deste Artigo, quando destinados à distribuição, serão, para todos os fins, doravante referidos, individualmente, como uma “Distribuição” e, coletivamente, como “Distribuições”.

Parágrafo Segundo. Quando das Distribuições de que trata este Artigo, o Administrador comunicará os Cotistas acerca dos respectivos prazos e condições aplicáveis.

Parágrafo Terceiro. As Cotas poderão ser amortizadas, total ou parcialmente, nos termos deste Regulamento, em iguais condições aos Cotistas, com exceção ao Cotista Inadimplente. Caso a Classe efetue amortização, os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas da Classe ao Administrador, para fins de comprovação do custo de aquisição de suas Cotas, sendo que se os Cotistas não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

Parágrafo Quarto. O Administrador poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos da Classe, com valor equivalente até 5% (cinco por cento) dos recursos que seriam distribuídos aos Cotistas, independentemente da efetiva existência de contingências, sendo certo que a referida reserva não poderá ultrapassar 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido.

Parágrafo Quinto. As Distribuições serão feitas sob a forma de:

- (i) a Classe distribuirá aos Cotistas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Cotistas;
- (ii) observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade da Classe visando o reinvestimento, a Classe distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (iii) o anúncio de distribuição dos resultados auferidos mensalmente pela Classe, conforme previsto no *caput* deste artigo, será realizado até o dia 15 (quinze) de cada mês, ou, no caso deste não ser um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente anterior, contemplando todos os valores recebidos até a antevéspera do anúncio, com o pagamento aos Cotistas em até 6 (seis) Dias Úteis após o referido anúncio, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo Sexto. Farão jus aos lucros referidos acima os Cotistas que estiverem (i) inscritos como Cotistas nas contas de depósito mantidas pelo escriturador no fechamento da data do anúncio de distribuição dos resultados, nos termos acima; e (ii) adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas até aquela data, tal como previsto no Parágrafo Primeiro do Artigo 21 deste Anexo.

Parágrafo Sétimo. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização. O valor da Cota para fins de pagamento de amortização será aquele correspondente ao valor do patrimônio líquido dividido pelo número de Cotas emitidas em circulação no dia anterior ao do pagamento da amortização.

Parágrafo Oitavo. Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas não for um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no dia anterior ao do pagamento.

Parágrafo Nono. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de crédito em conta corrente de titularidade do Cotista.

CAPÍTULO V – OFERTA, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

Artigo 16 - Cotas. As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio, são escriturais e nominativas. O valor das Cotas será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido da Classe pelo número de Cotas em circulação.

Parágrafo Primeiro. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos Cotistas, a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas pertencentes aos Cotistas.

Parágrafo Segundo. Os Cotistas (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

Parágrafo Terceiro. As Cotas da Classe Única conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais. Todas as Cotas da Classe Única terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Artigo 17 - Subclasse das Cotas. A Classe não contará com subclasses de Cotas.

Artigo 18 - Primeira Emissão de Cotas. O patrimônio inicial da Classe foi formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão. O patrimônio líquido inicial para funcionamento da Classe é aquele previsto como montante mínimo para o encerramento da oferta da Primeira Emissão.

Artigo 19 - Novas Emissões de Cotas. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Especial de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

Artigo 20 - Subscrição. A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante assinatura do pedido de reserva e/ou do Boletim de Subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daqueles referentes à política de investimento.

Parágrafo Primeiro. Previamente à subscrição das Cotas, os Cotistas deverão efetuar seu cadastro perante o Administrador, nos termos exigidos por este.

Parágrafo Segundo. Além do cadastro prévio mencionado no Parágrafo Primeiro deste Artigo, os Cotistas também deverão manter seu cadastro atualizado perante o Administrador conforme critérios e periodicidade por este exigidos.

Artigo 21 - Integralização. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional ou em imóveis ou em direitos relativos a imóveis, devendo a avaliação do recebimento de imóveis em específico ser feita pelo Gestor, ressalvado o direito de o Administrador recusar que determinado imóvel ou direitos a ele relativos sejam integralizados seja por questões relativas à segurança jurídica da aquisição, seja por não estar de acordo com a política de investimentos da Classe. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175/2022, e aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas, exceto quando se tratar da Primeira Emissão.

Parágrafo Segundo. Para todos os fins, será considerada como data de integralização de Cotas a data em que efetivamente os recursos estiverem disponíveis na conta corrente da Classe e, nos casos de integralização em ativos, a data em que tais ativos passarem a ser de titularidade da Classe.

Parágrafo Terceiro. Em até 10 (dez) dias úteis contados da integralização das Cotas, o Cotista deverá receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, emitido pelo Administrador ou pelo prestador do serviço de escrituração das Cotas da Classe.

Artigo 22 - Mora na Integralização. Caso algum Cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos na Classe, mediante integralização de Cotas e/ou novas Cotas por ele subscritas, conforme estabelecido no respectivo Boletim de Subscrição, o Cotista inadimplente ficará, automaticamente e de pleno direito, constituído em mora, sujeitando-se: (i) ao pagamento de seu débito atualizado pelo IPCA, *pro rata temporis*, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, e de uma multa equivalente a: 2% (dois por cento) sobre o débito corrigido; (ii) se tornará responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar à Classe; e (iii) terá os direitos políticos e patrimoniais referentes às Cotas não

integralizadas suspensas até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação da Classe, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo Primeiro. Se o Administrador realizar amortização ou resgate, no caso de liquidação da classe, de Cotas aos Cotistas em período em que um Cotista estiver inadimplente, os valores referentes à referida amortização ou ao resgate devidos ao Cotista inadimplente serão utilizados pelo Administrador para o pagamento dos débitos do Cotista inadimplente perante a Classe, sendo que, caso existam saldos existentes, após ao referido pagamentos, tais serão entregues ao Cotista inadimplente, a título de amortização ou resgate de suas Cotas.

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

Parágrafo Terceiro. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador ou pela Classe em com relação à inadimplência do Cotista inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pelo Administrador em sua exclusiva discricionariedade.

Artigo 23 - Distribuição e Negociação das Cotas. As Cotas da Classe poderão ser admitidas à distribuição e/ou negociação em mercado de bolsa ou balcão organizado, a critério do Administrador, sendo também permitidas negociações privadas das Cotas entre investidores.

Parágrafo Único. Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas da Classe deverão igualmente preencher o conceito de Investidor Profissional, bem como deverão aderir aos termos e condições do Fundo e da Classe por meio da assinatura e entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas.

Artigo 24 - Taxa de Ingresso, Saída e demais comissões. Os subscritores de Cotas da Classe estarão isentos do pagamento de taxa de ingresso, saída ou qualquer comissão.

Artigo 25 - Taxa Máxima de Distribuição. Não haverá limite percentual máximo em relação ao patrimônio líquido da Classe, tendo em vista que tal taxa corresponderá ao valor fixo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por oferta e por subscritor, acrescido dos tributos incidentes sobre o faturamento do Administrador, atualizado anualmente pelo IGPM todo dia 1º de janeiro de cada ano.

Parágrafo Único. A taxa máxima de distribuição não se aplica a remunerações de distribuições pontuais e específicas nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE.

CAPÍTULO VI – FORMA DE COMUNICAÇÃO E PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DE VONTADE DOS COTISTAS

Artigo 26. Todas as informações ou documentos para os quais a Resolução CVM 175/2022 exija, por parte do Administrador, “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” aos Cotistas, serão compartilhados em sistema disponibilizado pelo Administrador, acessível por meio de sua página na rede mundial de computadores.

Parágrafo Único. Nas hipóteses em que a Resolução CVM 175/2022 exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, referidas manifestações de vontade poderão ser realizadas por meio eletrônico, mediante envio de correio eletrônico, botão de aceite constante de sistema disponibilizado pelo Administrador para tal finalidade ou outra forma oportunamente indicada pelo Administrador.

CAPÍTULO VII - LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

Artigo 27 - Hipóteses de Liquidação. A Classe deverá ser liquidada quando do término de seu Prazo de Duração, exceto (i) se a Assembleia Geral de Cotistas vier a deliberar por sua liquidação antecipada; (ii) nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Administrador sem efetiva substituição nos prazos previstos neste Regulamento; (iii) na hipótese do Parágrafo Primeiro deste Artigo; (iv) por determinação da CVM, nos termos da regulamentação aplicável; e/ou (v) nas demais hipóteses previstas da regulamentação aplicável.

Parágrafo Primeiro. Após 90 (noventa) dias do início de atividades, a Classe de cotas que mantiver, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos deve ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra Classe de cotas pelo Administrador, observado o disposto na Resolução CVM 175/2022.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de liquidação da Classe por deliberação dos Cotistas, a respectiva Assembleia deverá deliberar no mínimo sobre: (i) o plano de liquidação; e (ii) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas. 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.

Artigo 28 - Formas de Liquidação. A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pelo Administrador, sendo vedado à Assembleia de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja. Não sendo possível a liquidação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Investimento do Fundo por meio da forma estabelecida na Assembleia Especial de Cotistas, deverá ser convocada nova Assembleia Especial de Cotistas para deliberar sobre a solução a ser adotada.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de a Assembleia Especial de Cotistas acima referida não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para a liquidação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Investimento da Classe, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos da Classe 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, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo, ficando autorizados a liquidar da Classe perante as autoridades competentes.

Parágrafo Segundo. Na hipótese 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.

Parágrafo Terceiro. 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.

Parágrafo Quarto. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

Parágrafo Quinto. Em qualquer caso, a liquidação dos bens e ativos da Classe será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo.

CAPÍTULO VIII - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

Artigo 29 - Matérias de Competência. A Assembleia Especial de Cotistas desta Classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe, na forma da Resolução CVM 175/2022 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (i) demonstrações contábeis da Classe;
- (ii) emissão de novas Cotas pela Classe;
- (iii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;
- (iv) alteração do presente Anexo (ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175/2022);
- (v) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

- (vi) aprovação dos Ativos Imobiliários analisados, selecionados e avaliados pelo Gestor;
- (vii) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (viii) 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;
- (ix) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e/ou à Taxa de Gestão;
- (x) alteração dos quóruns de deliberação das Assembleias de Cotistas, conforme previstos neste Anexo; e
- (xi) alteração do mercado em que as cotas são/serão admitidas à negociação, caso aplicável.

Artigo 30 - Quóruns de Instalação e Deliberação. Todas as decisões em Assembleia de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem 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 neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia de Cotistas.

Parágrafo Primeiro. Em relação às matérias dos incisos (iii), (v), (vi), (vii), (viii), (ix) e (x), as deliberações serão tomadas por Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pela Classe, caso essa tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Segundo. Os Cotistas que não participarem da Assembleia Especial de Cotistas, mas tiverem enviado voto por escrito no formato exigido pelo Administrador, serão considerados para fins do cômputo dos quóruns de instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

Artigo 31 - Demais Regras. Aplicam-se às Assembleias Especiais de Cotistas as regras e procedimentos previstos nos Parágrafos Primeiro ao Quinto do Artigo 9º, bem como os Artigos 10, 12, 13 e 14 todos da Parte Geral.

CAPÍTULO IX – FATORES DE RISCO DA CLASSE

Artigo 32 - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do

Fundo, elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175/2022. Não há garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas, não podendo o Administrador ou qualquer de suas coligadas, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira da Classe por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando do pagamento de remuneração ou amortização de suas Cotas, nos termos deste anexo. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente a seção de Fatores de Risco do Informe Anual do Fundo, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe.

Artigo 33 - 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.

CAPÍTULO XI - REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 34 - A Classe poderá ter até 3 (três) representantes de Cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Especial de Cotistas, com prazos de mandato unificado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no Artigo 22 do Anexo Normativo III.

Parágrafo Primeiro. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

- (i) seja Cotista da Classe;
- (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no Gestor, ou no controlador do Administrador e/ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não esteja em conflito de interesses com a Classe; e
- (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Segundo. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo Terceiro. A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Especial de Cotistas e que, cumulativamente, 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.

Parágrafo Quarto. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo Quinto. Sempre que a Assembleia Especial de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 21 do Anexo Normativo III; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175/2022.

Parágrafo Sexto. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do Artigo 22 do Anexo Normativo III.

Parágrafo Sétimo. Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Oitavo. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do Artigo 22 do Anexo Normativo III e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do Artigo 61 da Resolução CVM 175/2022 e do Artigo 38 do Anexo Normativo III.

Parágrafo Nono. Os representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

Parágrafo Décimo Primeiro. Os representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do Artigo 39 do Anexo Normativo III.

Parágrafo Décimo Segundo. Os representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

CAPÍTULO XI - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 35 - O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos Cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor:

Parágrafo Primeiro Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa neste Regulamento. Caso o Fundo aplique 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 do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

Parágrafo Segundo Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

Parágrafo Terceiro Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa-física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de a Classe Única, cumulativamente (i) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) possuir número igual ou superior a 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, para que o Cotista pessoa física goze de isenção, não poderá: (i) possuir participação em cotas da Classe Única em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas pela Classe Única, ou, ainda, que seja detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo ou pela Classe Única no período, não terá direito à isenção do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos pela Classe Única; e (ii) não ser titular de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe Única em conjunto com outros cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do Artigo 2º da Lei 9.779, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe Única.

Parágrafo Quarto. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

Parágrafo Quinto. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em mercado de bolsa ou balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Parágrafo Sexto. O Administrador não dispõe 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.