

**TERMO DE APURAÇÃO DA CONSULTA FORMAL DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
QUINTAS – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ/MF nº 27.368.617/0001-10

Prezado Cotista,

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob n.º 22.610.500/0001-88 (“Vórtx” ou “Administradora”), vem, por meio desta consulta formal (“Consulta Formal”), nos termos da regulamentação em vigor e do Regulamento do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 27.368.617/0001-10 (“Regulamento” e “Fundo”) divulgar o resultado da consulta formal nos termos que seguem:

A seguinte ordem do dia foi **APROVADA**, conforme abaixo:

- A) Deliberar sobre a destituição da atual Gestora do Fundo, REAG HIERON INVESTIMENTOS LTDA, sociedade limitada autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 16.172, de 23 de março de 2018, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Alameda Gabriel Monteiro da Silva, 2345, Jardim América, CEP 01.441-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.464.748/0001-07 (“Atual Gestora”) e substituição desta pela ELEMENTUM ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade limitada autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 17.445, de 14 de outubro de 2019, com sede, à época da deliberação, na cidade de Barueri, Estado de São Paulo, Alameda Mamore, 535, 14º andar, sala 1401, Alphaville Centro Industrial e Empresarial, CEP 06.454-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.645.906/0001-38 (“Nova Gestora”).

Registra-se que, posteriormente à deliberação, a Nova Gestora passou a adotar a razão social **VORTX CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros.

A Administradora e a Nova Gestora ficam autorizadas a adotar todas as medidas necessárias para a implementação da deliberação acima, inclusive a consolidar a nova versão do Regulamento, que contemplará tão somente as matérias aprovadas, conforme deliberação acima, nos termos do Anexo I ao presente Termo de Apuração.

A deliberação acima passa a surtir efeitos a partir da abertura do dia **03 de novembro de 2025** (“Data da Transferência”).

Sendo o que nos cumpria ao momento, permanecemos à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários.

São Paulo, 17 de outubro de 2025

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

ANEXO I
REGULAMENTO CONSOLIDADO

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF N° 27.368.617/0001-10
("Fundo")

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

Prazo de Duração: Indeterminado	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil de DEZEMBRO de cada ano
---	---------------------------------	---

PRESTADORES DE SERVIÇOS

Prestadores de Serviços Essenciais

Gestor	Administrador
VORTX CAPITAL GESTAO DE RECURSOS LTDA Ato Declaratório CVM n.º 17.445, expedido em 14 de outubro de 2019 CNPJ/MF: 09.645.906/0001-38	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88
Outros	
Custódia	
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório n.º 15.208, expedido em 30/08/2018 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88	

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

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

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

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

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



DO FUNDO

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

2. Para fins deste Regulamento, será considerado "Dia Útil": qualquer dia exceto: **(a)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(b)** aqueles sem expediente na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCAO ("B3").

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

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

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

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

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

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

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

7.1. O Administrador, mediante a orientação da Gestora, e, conforme o caso, mediante recomendação do Comitê de Investimentos, deverá celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, exercendo e/ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo.

7.2. Além das obrigações previstas no Artigo 104 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022 e no Artigo 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, o Administrador obriga-se a:

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

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

(c) divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, de suas Classes, conforme o caso, ou aos ativos integrantes de suas respectivas carteiras, conforme aplicável, assim que dele tiver conhecimento;

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

(e) armazenar toda manifestação dos cotistas;

(f) manter este Regulamento disponível aos cotistas;



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

(h) por orientação da Gestora contratar empresas especializadas em prestação de serviços de gestão de empreendimentos comerciais que venham a ser contratados pela Administrador por orientação do Comitê de Investimentos, em nome e às expensas da Classe para prestar serviços de gerenciamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio líquido da Classe e atividades relacionadas a esses serviços ("Gerenciador dos Empreendimentos");

(i) administrar os recursos do Fundo, conforme orientação da Gestora de forma judiciosa, sem onerá-los com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável; e

(j) Analisar os relatórios e pareceres elaborados pelos auditores independentes contratados para o Fundo e tomar todas as providências solicitadas em tais relatórios e pareceres.

7.3. Os serviços listados no item 8.2., (a), acima poderão ser prestados pelo Administrador para exercer as funções que este se contra devidamente habilitado..

7.4. O Administrador, ao contratar o Gerenciador de Empreendimentos, deverá observar a idoneidade da empresa, bem como sua atuação no mercado para atender a particularidade de cada empreendimento. Sem prejuízo das responsabilidades do Administrador compete ao Gestor controlar e supervisionar as atividades do Gerenciador dos Empreendimentos, fiscalizando os serviços prestados por pelo Gerenciador dos Empreendimentos e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Sem prejuízo do disposto neste item 9, a Gestora terá poderes para gerir o patrimônio da Classe, observado o disposto neste Regulamento e as recomendações e deliberações do Comitê de Investimentos, estando apta a realizar todas as operações e praticar todos os atos relacionados ao seu objeto e necessários à sua gestão, podendo, inclusive, orientar o Administrador a adquirir e comercializar imóveis, exercer os direitos inerentes à propriedade dos bens integrantes do patrimônio da Classe, inclusive os de ação, recursos e exceção, podendo abrir e movimentar contas bancárias, transigir, adquirir e alienar títulos e valores mobiliários pertencentes à Classe, observadas as limitações deste Regulamento e da legislação em vigor



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

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

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

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

(c) controlar e supervisionar as atividades do Gerenciador dos Empreendimentos, fiscalizando os serviços prestados pelo Gerenciador dos Empreendimentos e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

(d) aprovar a contratação ou modificação do Gerenciador dos Empreendimentos

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

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

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

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

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

(j) exercer o direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, conforme o caso, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;

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

(l) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo, sendo certo que a sua implementação dependerá de prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

(m) exercer e diligenciar, em nome da Classe, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos Ativos que vierem a compor a carteira da Classe;

(n) fornecer à Administradora, sempre que justificadamente solicitado pela Administradora, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para a Classe, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões/estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pela Classe;

(o) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar e recomendar à Administradora a alienação ou a aquisição, nos termos deste Regulamento, dos Ativos que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento; e

(p) orientar à Administradora na celebração dos contratos e negócios jurídicos relativos à administração e ao monitoramento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento da Classe, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe.

8.5. O exercício do direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, a que se refere o item 9.4., (j), acima, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor.



- 8.6.** A periodicidade dos testes de estresse a que se refere o item 9.4., (k), acima, deve ser adequada às características da Classe, às variações históricas dos cenários eleitos para o teste e às condições de mercado vigentes.
- 8.7.** Os serviços de consultoria de investimentos, classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, formador de mercado e cogestão da carteira de ativos somente são de contratação obrigatória pelo Gestor caso assim previsto no Anexo Descritivo da Classe ou caso assim seja deliberado pela assembleia de cotistas.
- 8.8.** A contratação do Administrador, Gestor, consultor especializado, se houver, ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia de cotistas.
- 8.9.** Nos casos de contratação de cogestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor, contendo, ainda, dispositivo que limite as ordens, perante o custodiante, ao mercado específico de atuação de cada gestor.
- 8.9.1.** As informações do cogestor, caso contratado, estarão descritas no Anexo Descritivo da Classe em questão, incluindo o mercado específico de atuação do cogestor contratado.
- 9.** Sem prejuízo das obrigações previstas acima, bem como de outras obrigações legais, regulamentares e autorregulatórias a que estejam sujeitos, os Prestadores de Serviços Essenciais estão obrigados, ainda, a:
- (a)** observar as disposições constantes neste Regulamento, nos Anexos e Apêndices, se houver;
 - (b)** cumprir as deliberações das assembleias de cotistas.
- 10.** Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo e/ou de suas Classes de Cotas, conforme o caso, que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos, deverão ser observados, respectivamente, os §§ 3º e 4º, dos Artigos 83 e 85 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.
- 11.** Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos das Classes e distribuição de cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.
- 12.** A contratação de terceiros pelos Prestadores de Serviços Essenciais deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviço Essencial contratante figurar no respectivo contrato como interveniente anuente.
- 13.** Os Prestadores de Serviços Essenciais devem transferir ao Fundo e/ou à respectiva Classe, conforme o caso, qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.
- 14.** Cabe aos Prestadores de Serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.
- 15.** A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços, conforme previsto neste Regulamento, tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175/2022 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento, nos Anexo e Apêndices respectivos, se houver, e nos respectivos contratos de prestação de serviços.
- 15.1.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item está condicionada a que a Administradora, Gestora, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o Fundo e o(s) representante(s) dos Cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através do(s) representante(s) dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando a Administradora e/ou Gestora desde logo autorizado a constituir "*ad referendum*", a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.
- 15.2.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste item, apenas no caso da Administradora, Gestora, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas.
- 16.** Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses previstas no Artigo 107 da Resolução CVM nº 175/2022.
- 17.** Será vedado à Administradora e à Gestora praticar os seguintes atos, atuando em nome do Classe e/ou Fundo:
- (i)** receber depósito em sua conta corrente;
 - (ii)** conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos ao Cotista, sob qualquer modalidade;
 - (iii)** prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se de qualquer forma nas operações praticadas pela Classe;
 - (iv)** aplicar no exterior recursos captados no País;



- (v) aplicar recursos na aquisição de Cotas da Classe do próprio Fundo;
- (vi) vender à prestação as Cotas da Classe do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (vii) prometer rendimentos predeterminados ao Cotista;
- (viii) realizar operações que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e suas Classes e a Administradora, entre o Fundo e suas Classes e o Gestor, entre o Fundo e suas Classes e o Consultor Imobiliário e entre o Fundo e suas Classes e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe, entre o Fundo e suas Classes e o representante de cotistas ou entre o Fundo e suas Classes e o empreendedor, salvo aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Especial de Cotistas da Classe;
- (ix) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (x) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22;
- (xi) 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;
- (xii) realizar operações com derivativos;
- (xiii) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (xiv) agir de forma contrária à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas, desde que observada a legislação vigente e o papel fiduciário da Administradora;
- (xv) atuar como formador de mercado para as Cotas da Classe;
- (xvi) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de envio de pedido de procuração aos demais Cotistas da Classe, conforme disposto no Anexo III da Resolução CVM nº 175/22;
- (xvii) condicionar o deferimento do pedido de cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos na legislação aplicável;
- (xviii) realizar operações não autorizadas pela legislação específica inerente aos fundos de investimento imobiliário, conforme legislação pertinente e a regulamentação da CVM; e
- (xix) quaisquer ações que neste instrumento estejam condicionadas a aprovação dos Cotistas por meio da Assembleia Especial de Cotistas.

18.1. Não é permitido à Administradora e à Gestora adquirir Cotas da Classe para o seu patrimônio próprio.

18. Adicionalmente ao disposto no item 8.2., (a), acima, o Administrador deve prover o Fundo e suas Classes, conforme o caso, com os seguintes serviços, os quais prestará diretamente, estando habilitado para tanto: **(i)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e **(ii)** custódia de ativos financeiros.

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

18.2. O Administrador, ainda, poderá contratar, em nome do Fundo e de suas Classes, conforme o caso, os seguintes serviços facultativos: **(i)** distribuição primária de cotas; **(ii)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe de Cotas; **(iii)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e **(iv)** formador de mercado para as cotas.

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



DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

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

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

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

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

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

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

- (a) comunicados a todos os cotistas das Classes afetadas, conforme o caso;
- (b) informados às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
- (c) divulgados por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (d) mantidos nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.

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

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

26. A utilização de informação que se caracterize como fato relevante e ainda não tenha sido divulgada para o mercado, por qualquer pessoa que a ela tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem, para si ou para outrem, mediante negociação de cotas em mercados organizados é vedada pela legislação e pela regulamentação do mercado de capitais.

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

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

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



DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

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

28.1. Nos termos do item 29 acima, são despesas e encargos do Fundo e/ou das Classes, conforme o caso:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/2022;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas;
- (d) honorários e despesas do auditor independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores dos Serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (j) despesas com a realização de assembleia de cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização da assembleia de cotistas;
- (k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;
- (l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (n) despesas inerentes à: (i) distribuição primária de cotas; e (ii) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (o) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (p) taxas de administração e gestão;
- (q) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Art. 99 da Resolução CVM nº 175/2022;
- (r) taxa máxima de distribuição;
- (s) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (t) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo e/ou da Classe, desde que de acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis;
- (u) contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis;
- (v) taxa de performance;
- (w) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe;
- (x) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022;
- (y) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (z) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (aa) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe;



honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022. Eventuais contingências suportadas pelo Fundo seguirão os mesmos critérios mencionados no item 29 acima para rateio entre as Classes ou atribuição específica a uma delas.

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

30. O pagamento das despesas de que trata o item 29.1 acima, poderá ser efetuado diretamente pelo Fundo à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da taxa de administração e taxa de gestão, cobradas pela Administradora e Gestora, respectivamente.

DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

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

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

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

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

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

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

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

(a) Tomar, anualmente as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe, nos termos do artigo 71 da parte geral da Resolução CVM 175/22;

(b) A substituição de Prestador de Serviços Essenciais;

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

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

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

(f) a alteração das taxas devidas aos Prestadores de Serviços

(g) ;

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

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

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

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

(l) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, se houver, ou do valor atribuído ao bem ou direito;

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

(n) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022;

(o) A distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais;



- (p) A amortização de capital do Fundo;
 - (q) A compra ou venda de imóveis próprios ou de terceiros;
 - (r) A aprovação de determinadas ações por parte da Administradora e/ou Gestor, conforme estabelecido ao longo deste Regulamento;
 - (s) aprovação do investimento e negociação dos Ativos Alvos pelo Gestor, com exceção do previsto acerca das disponibilidades financeiras previstas no item 12.4 do Anexo Descritivo da Classe;
 - (t) a alocação de até 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo em um único Ativo Alvo ou em um ou mais Ativos Alvo de um único emissor;
 - (u) a aquisição de Ativos Alvo gravados com ônus reais e em Ativos Alvos localizados no Brasil, sem concentração em determinada região; e
 - (v) a autorização para incorporação de dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo ao patrimônio do Fundo.
- 38.** O direito de voto e outros direitos políticos e econômicos relativos às Cotas eventualmente gravadas com usufruto serão exercidos conforme o disposto na notificação de constituição do gravame a ser encaminhada à Administradora pelo Cotista e pelo usufrutuário.
- 39.** Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de Cotas, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto na regulamentação aplicável.
- 40.** A assembleia de cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes.
- 40.1.** Sem prejuízo do disposto acima, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "d", "e", "j", "k", "l", "m" e "n" e dependerão da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:
- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
 - (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.
- 41.** Compete ao Administrador convocar as assembleias de cotistas.
- 41.1.** As assembleias de cotistas também poderão ser convocadas, a qualquer tempo, pelo Gestor, pelo Custodiante, pelo cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% do total das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe, da Subclasse, conforme o caso, ou da comunhão de cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento e/ou no Anexo, conforme o caso.
- 41.2.** O pedido de convocação de assembleia de cotistas pelo Gestor, pelo Custodiante ou por cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 dias contado do recebimento, convocar a assembleia de cotistas.
- 41.3.** A convocação e a realização da assembleia de cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas convocada deliberar em contrário.
- 41.4.** A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer: **(i)** com, no mínimo, 30 dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e **(ii)** com, no mínimo, 15 dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.
- 42.** A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista e disponibilizada nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.
- 42.1.** A convocação da assembleia de cotistas deve observar o Artigo 72, *caput* e parágrafos, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.
- 42.2.** O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia de cotistas.
- 42.3.** Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia de cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.
- 42.4.** As informações requeridas no item acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.
- 42.5.** A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.
- 43.** A assembleia de cotistas pode ser realizada de modo:



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

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

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

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

44. Somente podem votar na assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia de cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, há, no máximo, 1 (um) ano, nos termos do Artigo 77 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

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

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

47. O resumo das decisões da assembleia de cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas no prazo de até 8 dias após a data de realização da assembleia de cotistas.

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

48.1. Na hipótese prevista neste item, deve ser concedido aos cotistas o prazo mínimo de (i) 30 (trinta) dias, no caso de consultas formais relacionadas a temas que seriam objeto de Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) 15 (quinze) dias, no caso de consultas formais relacionadas a temas que seriam objeto de Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

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

50. A assembleia de cotistas pode eleger até 2 (dois) representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

50.1. A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

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

50.2. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se iniciar e encerrar na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

50.3. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

51. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

(i) ser Cotista da Classe;

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

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser Administradora ou gestor de outros FII;

(v) não estar em conflito de interesses com o Fundo e suas Classes; e

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



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

52. Compete ao representante de Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos da Administradora e/ou Gestora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora e/ou Gestora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas - exceto se aprovada nos termos do Regulamento -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar a Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo e suas Classes, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo e suas Classes;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão da Classe por ele detida;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo/Classe.

52.1. A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos Cotistas, em, no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, os documentos conforme legislação aplicável.

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

52.3. Os pareceres e opiniões do representante de Cotistas deverão ser encaminhados a Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

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

53.1. Os pareceres e representações do representante de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

O representante de Cotistas tem os mesmos deveres da Administradora, nos termos da legislação em vigor, devendo exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

DOS FATORES DE RISCO DO FUNDO

54. Antes de adquirir cotas, o investidor deve analisar atentamente os fatores de risco descritos a seguir, assumindo integral responsabilidade por seu investimento. Cabe destacar que, apesar da diligência e das boas práticas empregadas pelo Administrador e pelo Gestor na administração e gestão do Fundo, da rigorosa observância da política de investimento da Classe estabelecida neste Regulamento e no Anexo e do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, o Fundo está sujeito a diversos riscos inerentes às suas operações e Classes, além dos fatores de risco indicados abaixo. Os fatores de risco mencionados a seguir são aplicáveis a todas as Classes de Cotas do Fundo de forma geral, independentemente de suas categorias ou características individuais.

I - Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral. Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente,



influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os Cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros.

II - Risco Institucional. As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. A Classe está sujeita, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Cotista deve estar ciente de que o Fundo e suas Classes ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas venham a sofrer dano ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

Riscos Associados ao Investimento em Cotas

III - Risco relacionado à liquidez. Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, o que pressupõe que os seus Cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo indeterminado. Desse modo, o Cotista somente poderá negociar as suas Cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os Cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas Cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento na Classe possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das Cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da Cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do Cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo e suas Classes.

IV - Riscos relacionados à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um Fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos ativos imobiliários objetos d Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das sociedades investidas ou dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo e suas Classes. Os Cotistas da Classe farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos referidos Ativos Imobiliários e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos ou a partir da percepção pela Classe dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades investidas.

Riscos Associados ao Investimento no Fundo

V - Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos. Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os Cotistas devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e Composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas do Fundo, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

VI - Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos. Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis e por quotas ou ações de sociedades



investidas, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus Cotistas a propriedade sobre tais ativos.

VII - Risco Relativo à Concentração e Pulverização. O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do Regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de Cotas ou mesmo a totalidade das novas Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

VIII - Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente de um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

IX - Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo. A exposição do Cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas.

Riscos relativos às despesas do Fundo

X - Riscos de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis e de sócio das sociedades investidas, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas, tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

XI - Custos de manutenção do Fundo. Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do Fundo e do Cotista.

XII - Riscos Tributários. O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

XIII - Riscos de Derivativos. O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos Quotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

XIV - Risco de Descontinuidade. Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela



Administradora, pela Gestora e pelo Custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Riscos Associados ao Investimento Imobiliário

XV - Depreciação do investimento. Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção.

XVI - Risco de Imagem. A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

XVII - Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais. Apesar de o Fundo e sua Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

XVIII - Risco de Patrimônio Negativo. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que, caso o patrimônio negativo seja decorrente de obrigações contratuais e que não envolvam, especificamente, os ativos da Classe, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais na Classe.

XIX - Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

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

XXI - Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia da Administradora, da Gestora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

XXII - Risco da Administração dos Ativos Imobiliários por Terceiros. A Classe poderá deter participação em ativos imobiliários cuja administração seja realizada por empresas especializadas, sendo que a Classe poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade da Classe.

XXIII - Risco quanto às Receitas de Locação. Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pela Classe: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte da Classe. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, a Classe poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos da Classe; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis da Classe não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos



contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse da Classe proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa Administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como já o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

XXIV - Riscos de eventuais reclamações de terceiros. O Fundo e suas Classes poderão ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo e suas Classes venham a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo e suas Classes venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo e suas Classes tenham reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo e suas Classes venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo e suas Classes, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo e suas Classes.

XXV - Demais Riscos. O Fundo, as Classes e as sociedades investidas também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

* * * * *



ANEXO I

DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

Público-alvo: Investidores em Geral, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em Ativos Imobiliários.	Regime da Classe: Fechado	Prazo: Indeterminado
Responsabilidade dos cotistas: Limitada ao valor por eles Subscrito	Classificação ANBIMA: Tijolo / Híbrido / Gestão Ativa / Logística	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando em 31 de dezembro

DA CLASSE [UNICA]

Cálculo do valor da cota: O valor da cota será calculado pelo resultado da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe pelo número de cotas, apurado no encerramento do dia, que deve ser entendido como o horário de funcionamento dos mercados em que a Classe atue.	Divulgação do valor da cota: As cotas serão divulgadas diariamente.
<p>1. A Classe não conta com Subclasses.</p> <p>2. As cotas, bem como seus respectivos direitos de subscrição, conforme aplicável, poderão ser transferidas mediante: (i) termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário; (ii) por meio de negociação, conforme aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas da Classe sejam admitidas à negociação; (iii) por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda (iv) nas demais hipóteses previstas na Resolução CVM nº 175/2022.</p> <p>2.1. A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento das formalidades exigidas no Regulamento e neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.</p> <p>2.2. Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.</p> <p>3. Em adição aos Prestadores de Serviços Essenciais e demais Prestadores de Serviços já elencados no Regulamento, a Classe contará, ainda, com os seguintes prestadores de serviços:</p> <p>(i) Custodiante: é o Administrador;</p> <p>(ii) Formador de Mercado: o Administrador poderá contratar em nome da Classe, instituição credenciada para atuar como formador de mercado das Cotas, desde que indicado pela Gestora;</p> <p>(iii) Distribuidor: A distribuição das Cotas será realizada pela Gestora, ou por instituição por ela indicada, por meio de oferta pública, registrada ou não, em regime de melhores esforços, sendo facultada a contratação de instituições participantes do sistema de distribuição para auxiliar na colocação das Cotas.</p> <p>(iv) Consultor Imobiliário: A Administradora, conforme orientação da Gestora contratará, em nome e às expensas do Fundo, Consultor Imobiliário, para que este preste, ao Fundo, serviços de consultoria de investimentos, conforme descrito no item 3.1 abaixo.</p> <p>(v) Gerenciador de Empreendimentos: São as empresa(s) especializada(s) em prestação de serviço de gestão de empreendimentos comerciais que venha(m) a ser contratada(s) pelo Administradora, por orientação do Comitê de Investimento, em nome e às expensas do Fundo, para prestar os serviços de gerenciamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esses serviços</p> <p>3.1. O Consultor Imobiliário será responsável pela prestação dos seguintes serviços ao Fundo:</p> <p>(i) assessoramento à Gestora em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados ou a serem realizado pelo Fundo, análise de propostas de investimentos encaminhadas à Gestora, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de Ativos Imobiliários integrantes</p>	



do patrimônio do Fundo, expansões dos empreendimentos, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

(ii) Planejar e sugerir à Gestora a aquisição de novos Ativos Imobiliários comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo.

(iii) Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.

(iv) Auxiliar a Gestora no acompanhamento e gerenciamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, em especial:

a. na aprovação dos valores e contratos de aluguéis;

b. no acompanhamento dos Gerenciadores dos Empreendimentos, sugerindo, quando necessário, a contratação de auditores independentes, advogados, arquitetos, engenheiros e outros profissionais;

c. emitindo opinião sobre a alienação ou não dos Ativos Imobiliários integrantes do Patrimônio do Fundo;

d. participando do Comitê de Investimento do Fundo de forma não remunerada;

e. tendo acesso e acompanhando todos os documentos e informações do Fundo e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

3.2. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas.

3.3. O Gerenciador dos Empreendimentos receberá a remuneração aprovada pelo Gestor, que também deverá aprovar a contratação ou modificação do Gerenciador dos Empreendimentos.

3.4. O Administrador, ao contratar o Gerenciador dos Empreendimentos deverá observar a idoneidade da empresa, bem como sua atuação no mercado para atender a particularidade de cada empreendimento.

3.5. Sem prejuízo das responsabilidades dos Administrador, compete ao Gestor, controlar e supervisionar as atividades do Gerenciador dos Empreendimentos, fiscalizando os serviços prestados pelo Gerenciador dos Empreendimentos e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

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

DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

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

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

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

7. Fica autorizada a emissão de, no máximo, 19.200.000 (dezenove milhões e duzentas mil) de Cotas, até o montante total de R\$ 192.000.000,00 (duzentos milhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da Gestora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento ("Emissão Autorizada"). As Cotas corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido da Classe, tendo a forma nominativa e escritural.

7.1. Para fins da primeira emissão de cotas, será considerado o valor de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota. Nas emissões subsequentes, será considerado o valor da Cota estabelecido pela Gestora e formalizado em instrumento próprio.

7.2. As Cotas conferirão iguais direitos aos seus titulares, independente das respectivas séries, que apenas se diferenciarão pela data de integralização.

7.3. Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas. A titularidade das Cotas será comprovada pelo (i) extrato das contas de depósito mantidas junto ao escriturador, ou (ii) por meio de extrato emitido pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") em nome do Cotista, com relação às Cotas depositadas eletronicamente na B3.

7.4. As Cotas da Classe somente serão resgatadas ao término do prazo de duração do Fundo ou quando da sua liquidação, quando assim determinada pela Assembleia de Cotistas ou pela instituição da Administradora, nas hipóteses legais.



7.5. No ato de subscrição de Cotas da Classe, o subscritor assinará o boletim individual de subscrição e compromisso de investimento (se aplicável), que será autenticado pela Administradora e ou Gestora. O documento deverá conter o nome e qualificação do subscritor, o número de cotas subscritas, o preço de emissão e a forma de integralização e seu valor, devendo uma via ser entregue ao subscritor no mesmo ato, valendo como comprovante.

7.6. Nas emissões de Cotas da Classe com integralização prevista conforme determinado cronograma, ou a critério da Gestora, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim individual de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, tal Cotista, nos termos do Artigo 13, Parágrafo Único, da Lei 8.668/93:

(i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e (b) multa de 2% (dois por cento); e

(ii) deixará de fazer jus aos rendimentos da Classe, na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas.

7.7. Verificada a mora do Cotista, a Administradora e/ou Gestora poderá, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o Artigo 13, Parágrafo Único, da Lei 8.668/93, promover processo de execução contra o Cotista para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo extrajudicial, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas do Cotista inadimplente reverterá a Classe. Ainda, o Cotista inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar a Classe e seus Cotistas ou, ainda, à Administradora em virtude do inadimplemento, bem como terá seus direitos políticos de cotista da Classe suspensos, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação da Classe, o que ocorrer primeiro.

7.8. A integralização das Cotas da Classe se dará em moeda corrente nacional, nas datas e nas condições estabelecidas no boletim de subscrição a ser assinado pelo Cotista no momento da subscrição das Cotas e/ou, ainda, nos termos do respectivo Compromisso de Investimento, conforme o caso.

7.9. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observado o disposto neste Regulamento, ficando, desde já, ressalvado que, se a Classe aplicar 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 da Classe, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

7.10. No caso de integralização total ou parcial em dinheiro, os recursos deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome da Classe, e poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em cotas de classes de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender as necessidades de liquidez do Fundo, nos termos deste Regulamento. A integralização prevista neste parágrafo segundo será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

7.11. Na hipótese de integralização total ou parcial com imóveis, além da aprovação da Administradora e/ou Gestora, caso o Fundo já esteja em funcionamento, a Administradora deverá submeter a matéria à Assembleia Geral de Cotistas para a aprovação da operação e do valor atribuído ao bem ou direito, devendo a Administradora proceder à averbação na matrícula dos respectivos imóveis para que passem a constar do patrimônio da Classe. A integralização prevista neste item será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso. Sendo certo que eventuais integralizações de bens e direitos ocorrerão, obrigatoriamente, fora dos ambientes da B3.

7.12. No caso de integralização em ativos que estejam registrados para negociação em mercado de balcão organizado e/ou em bolsa de valores, os valores atribuídos a eles serão aqueles registrados na última negociação. A integralização prevista neste parágrafo quarto será realizada durante o prazo de duração da Classe, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso, desde que previamente aprovada em Assembleia Especial de Cotistas.

7.13. No caso de integralização em participações societárias, a Assembleia Especial de Cotistas deverá aprovar a operação, bem como o valor atribuído para a respectiva integralização. Caso o Comitê de Investimento ainda não tenha se instalado, a participação societária deverá ser integralizada com base em seu valor contábil ou de forma diversa, sempre de acordo com o definido em Assembleia Geral de Cotistas. A integralização prevista neste item realizada, em



ambos os casos acima, durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso.

7.14. As Cotas da Classe poderão ser listadas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, a qualquer momento, mediante deliberação da Administradora por indicação da Gestora e observados os termos da regulamentação aplicável aos cotistas da Classe.

7.15. As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 - Módulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

7.16. As Cotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

8. A Administradora, conforme orientação da Gestora, poderá, por ato próprio, deliberar a emissão adicionais de cotas, até o montante de cotas e valor da Emissão Autorizada, dando conhecimento aos Cotistas, por meio de publicação de fato relevante.

8.1. Será assegurado aos Cotistas da Classe direito de preferência na subscrição das cotas objeto de emissões de séries futuras de Cotas. Sendo certo que o direito de preferência irá ocorrer exclusivamente em ambiente escritural.

8.2. Fica, desde já, estabelecido que, nas novas emissões de Cotas, na hipótese de não colocação do valor mínimo da oferta, a Administradora deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe.

8.3. Fica, desde já, estabelecido que, nas novas emissões de Cotas, todas as características da oferta indicadas e aprovadas pela Gestora, deverão ser estabelecidas na forma do respectivo suplemento de emissão de cotas, que deverá seguir a minuta do suplemento de emissão de cotas, no suplemento B a este Regulamento.

9. A emissão adicional de cotas, além dos limites da Emissão Autorizada, dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, que deverá deliberar sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, inclusive se será admitida a subscrição parcial, a modalidade de distribuição pública das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, quando aplicável.

10. Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira da Classe poderão ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Cotistas, observado que a Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de janeiro e julho. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pela Classe poderá ser realizada, a critério da Gestora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido da Classe. A Gestora poderá antecipar o pagamento de resultados no máximo uma vez por mês e buscará efetuar a distribuição de resultados mensalmente, no mínimo, sem qualquer garantia, no entanto, de realização de referidas distribuições extraordinárias, sendo que, nessa hipótese de antecipação, o pagamento deverá ser realizado no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente.

10.1. Entende-se por resultado da Classe, o produto decorrente do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo e suas Classes, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na legislação aplicável.

10.2. Farão jus aos resultados da Classe os Cotistas do dia anterior ao dia declarado pela Gestora como dia ex-dividendo, em cada declaração de dividendo.

10.3. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as e numeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d)



indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

10.4. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 5% (cinco por cento) do total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pela Gestora do Fundo.

10.5. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e/ou pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste item.

DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

11. A Classe possuirá um comitê de investimentos, o qual terá o intuito de auxiliar na gestão da carteira da Classe de Cotas ("Comitê de Investimentos").

11.1. Os membros do Comitê de Investimentos será formado por 3 (três) membros, com nomeação de suplentes, escolhidos dentre pessoas de notório conhecimento e de reputação ilibada, sendo a Gestora responsável por coordenar o processo de nomeação, garantindo que a Classe não permaneça mais que 10 dias úteis sem o Comitê de Investimento com todos os membros nomeados.

11.2. Dois membros do Comitê de Investimentos serão indicados pelo Consultor Imobiliário do Fundo e o terceiro membro será indicado pela Gestora, e exercerão seus mandatos pelo prazo de 2 (dois) anos, renováveis sem limitação. A constituição do Comitê de Investimentos, bem como a sua substituição (se necessário), ocorrerá em ato específico a ser formalizado entre o Administrador, a Gestora e o Consultor Imobiliário e ficará à disposição dos Cotistas.

11.3. Os membros do Comitê de Investimentos poderão (i) ser substituídos, a qualquer tempo, por quem lhe houver indicado; e (ii) renunciar ao seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 5 (cinco) dias úteis de antecedência à Administradora, que deverá informar a todos os demais membros do Comitê de Investimentos, bem como aos Cotistas, sobre tal renúncia.

11.4. Na hipótese de vaga em cargo do Comitê de Investimentos, por substituição, renúncia, morte ou interdição, o membro suplente assumirá a posição no Comitê de Investimento e, caso não haja suplente, um novo membro deverá ser indicado por quem indicou o membro que está sendo substituído.

11.5. Somente poderá ser eleito para o Comitê de Investimentos, independentemente de quem venha a indicá-lo, o profissional que preencher os seguintes requisitos, a serem validados pela Gestora:

(i) possuir graduação em curso superior, em instituição reconhecida oficialmente no país ou no exterior;

(ii) possuir, pelo menos, 5 (cinco) anos de comprovada experiência profissional em atividade

(iii) diretamente relacionada à análise ou à estruturação de investimentos, ou ter notório conhecimento ou ser especialista setorial na área de investimento da Classe, mediante certificação ou declaração formal, conforme o caso;

(iv) possuir disponibilidade e compatibilidade para participação das reuniões do Comitê de Investimentos;

(v) assinar termo de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos incisos (i) a (iii) acima;

(vi) assinar termo de confidencialidade e não utilização de informação privilegiada, bem como termo se obrigando a declarar eventual situação de conflito de interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria; e

(vii) assinar termo se obrigando a atuar de forma isenta, não se valendo de sua posição como membro do Comitê de Investimentos para a obtenção de benefício e/ou vantagem direta ou indireta, ou, ainda, realizar operações que eventualmente esteja impedido de realizar, direta ou indiretamente.

11.6. No caso de indicação de representante pessoa jurídica como membro do Comitê de Investimentos, tal membro deverá se obrigar a ser representado nas reuniões e demais atos



relacionados ao funcionamento do Comitê de Investimentos por uma pessoa física que possua as qualificações exigidas acima.

11.7. O Comitê de Investimentos terá como funções:

- (i) Analisar e deliberar sobre todas as questões relacionadas ao desenvolvimento dos ativos imobiliários e supervisionar execução das deliberações;
- (ii) Analisar, emitir opinião e Aprovar as contratações das obras;
- (iii) Analisar, emitir opinião e aprovar quaisquer despesas não orçadas ou de valor superior ao aprovado no orçamento;
- (iv) Analisar, emitir opinião e aprovar os contratos de locação do ativo imobiliário;
- (v) Analisar, sugerir e aprovar o ingresso de medidas judiciais contra terceiros;
- (vi) Analisar emitir opinião e aprovar a contratação dos prestadores de serviços para implantação e manutenção do ativo imobiliário.

11.8. As decisões do Comitê de Investimentos serão sempre tomadas por unanimidade.

11.9. Os membros do Comitê de Investimentos reunir-se-ão, sempre que necessário, atendendo a convocação escrita, feita com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, com indicação de data, horário e local da reunião, e respectiva pauta, realizada pela Administradora, ou pela Gestora ou por qualquer dos membros do Comitê de Investimentos, conforme o caso. A convocação escrita será dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos.

11.10. As reuniões do Comitê de Investimentos serão instaladas presencial ou virtualmente, sendo necessária a presença da totalidade de seus membros, observado que, das reuniões, também poderão participar convidados, eventualmente indicados pelos membros.

11.11. Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas atas pela Gestora, as quais serão assinadas pelos membros presentes.

11.12. Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo e suas Classes pelo exercício de suas funções.

11.13. Os membros do Comitê de Investimentos poderá participar de comitês de investimentos ou conselhos de supervisão de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento no mesmo setor da economia que o Fundo e suas Classes.

11.14. Não obstante o processo de deliberação descrito acima, a Gestora é a responsável pelas decisões tomadas e implementadas.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

12. A Classe tem por objeto a exploração de Ativos Imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior locação, arrendamento ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados.

12.1. Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela Classe poderão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

12.1.1. Entende-se por:

- (i) Ativos: Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto;
- (ii) Ativos Imobiliários: Os Ativos Imobiliários Alvo e outros bens imóveis ou direitos reais sobre imóveis que poderão ser objeto de investimento pela Classe, no todo ou em parte, quando referidos em conjunto, observado ainda o disposto no item 12.3 abaixo.
- (iii) Ativos Imobiliários Alvo: os bens imóveis descritos no Anexo A ao presente Regulamento, os quais serão objeto de investimento pela Classe, no todo ou em parte.

12.2. A política de investimentos do Fundo tem como objetivo aplicar os recursos da Classe de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração para o investimentos realizado, inclusive por meio de pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários e direitos que comporão o patrimônio da Classe, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio da Classe.

12.3. A política de investimentos consistirá na aplicação de recursos da Classe primordialmente na aquisição dos seguintes Ativos Imobiliários: terrenos para construção de empreendimentos imobiliários voltados para operações logísticas ou industriais, na aquisição de empreendimentos imobiliários em construção ou prontos, voltados para operações logísticas ou industriais, para exploração comercial, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos



a eles relacionados, ou na aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, bem como cotas de outros fundos de Investimento Imobiliário ("FII") e aprovadas nesse regulamento.

12.4. A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários poderá ser investida, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos de Renda Fixa.

12.4.1. Entende-se por Ativos de Renda Fixa as aplicações financeiras e depósitos a seguir:

- i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha, segundo critério da Administradora;
- ii) moeda corrente nacional;
- iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima;
- iv) as cotas de fundos de investimento renda fixa, com liquidez diária e investimento preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores;
- v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da legislação vigente, sem necessidade específica de diversificação de investimentos

12.5. O Fundo poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que compõem seu patrimônio.

12.6. É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

12.7. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, a carteira do Fundo passará a observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e à Administradora e à Gestora serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas ainda as exceções previstas na legislação aplicável.

12.8. O Fundo destinou os recursos captados por ocasião da primeira emissão de Cotas para aquisição do Ativo Imobiliário Alvo e para iniciar o desenvolvimento de empreendimento logístico neste Ativo Imobiliário;

12.9. O Fundo destinará os recursos captados por ocasião da segunda emissão de Cotas para finalizar empreendimento logístico que está sendo, desde a primeira captação, desenvolvido no Ativo Imobiliário Alvo descrito no Suplemento A.

12.10. O Fundo poderá adquirir imóveis que estejam gravados com ônus reais no momento da referida aquisição, desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

12.11. O processo de análise e seleção dos ativos componentes do Fundo é executado, periodicamente e, no mínimo, mensalmente, pela Gestora, levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário, e a análise fundamentalista dos "Ativos-Alvo" potenciais do Fundo. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do Fundo em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos "Ativos-Alvo" e/ou de seus emissores por Agência de Classificação de Risco, e/ou apresentação de Rating.

12.12. Fica estabelecido que o objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pela Administradora e/ou Gestora.

12.13. O Fundo não alugará imóveis de seu patrimônio para instituições de ensino, entidades hospitalares e/ou para a administração pública direta, sendo permitido somente locação para armazenagem de produtos para essas instituições.

13. O Gestor poderá analisar oportunidades de investimento que sejam de interesse tanto para a Classe quanto para outras classes ou fundos de investimento sob sua gestão. Nesses casos, será responsabilidade do Gestor determinar a alocação dessas oportunidades e a proporção do investimento para cada interessado, preservando sua discricionariedade. Para isso, o Gestor poderá considerar, entre outros aspectos: (i) a política de investimento aplicável à Classe e às demais classes ou fundos sob sua gestão; (ii) a composição das carteiras respectivas; (iii) a liquidez da Classe, das demais classes e outros fundos no momento do investimento; (iv) os impactos do investimento no perfil de risco da Classe, das demais classes e fundos de investimento; e (v) a relação risco-retorno da oportunidade.

13.1. O Gestor poderá, ainda, recomendar que determinadas oportunidades de investimento analisadas sejam alocadas, total ou parcialmente, a terceiros coinvestidores, caso entenda que o investimento, integral ou parcial, não seja adequado ao interesse da Classe, considerando, por exemplo, a necessidade de diversificação da carteira e os fatores mencionados anteriormente.



DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

14. A Classe será liquidada por deliberação da assembleia de cotistas especialmente convocada para esse fim.

14.1. Na hipótese prevista no item 44 acima, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo definido pela assembleia de cotistas que aprovar a liquidação da Classe e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao FUNDO e/ou Classe.

14.2. A assembleia de cotistas a que se refere os itens acima deve deliberar, no mínimo, sobre as matérias previstas no Artigo 126 e seguintes da Resolução CVM nº 175/2022, observado o disposto abaixo.

14.2.1. A Classe poderá amortizar parcialmente as suas Cotas.

14.2.2. A dissolução ou liquidação da Classe em decorrência de alienação dos ativos da Classe dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas.

14.3. O plano de liquidação da Classe deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos, observado o disposto no item abaixo.

14.3.1. A partilha de que trata o item 14.3 acima deverá ser realizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias ou em prazo maior, se assim deliberado em Assembleia de Cotistas.

14.4. O Administrador deve enviar cópia da ata da assembleia de cotistas e do plano de liquidação acima mencionado à CVM, no prazo máximo de 7 Dias Úteis contado da realização da assembleia de cotistas que aprovou o plano.

14.5. O auditor independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

14.6. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

15. No âmbito da liquidação da Classe, o Administrador deve observar o Artigo 127 da Resolução CVM nº 175/2022.

15.1. No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM nº 175/2022, especialmente as contidas em seu Artigo 128.

16. Os seguintes eventos obrigam o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo:

- (a) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (b) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- (c) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo Fundo; e
- (d) condenação do Fundo de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

Tendo em vista que esta Classe limita a responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito, caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo, deve cumprir com as exigências do Artigo 122 da Resolução CVM nº 175/2022. / Esta Classe não restringe a responsabilidade dos cotistas ao montante que subscreveram, portanto, qualquer falha no cumprimento das obrigações associadas aos ativos da carteira pode ser atribuída à Classe. Adicionalmente, e devido às estratégias de investimento utilizadas pela Classe, pode ocorrer uma situação em que o patrimônio líquido da Classe se torne negativo. Nesses casos, os cotistas podem ser convocados a contribuir com recursos adicionais para cobrir o patrimônio líquido negativo, conforme a regulamentação aplicável, bem como conforme descrito no Regulamento e neste Anexo. Referidos aportes adicionais serão realizados na medida necessária para cumprir com os compromissos da Classe.

17. Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas, por meio de amortização ou resgate final, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a



liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate final ou amortização total de cotas.

18. Após a partilha de que trata o item 14.1 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora.

18.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

18.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Parágrafo Primeiro do artigo 49 acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como partes dos processos.

19. A Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

DAS TAXAS

TAXA MÁXIMA GLOBAL

Pela prestação de serviços de administração ao Fundo, a Administradora receberá Taxa de Administração, cuja forma de cobrança será diferenciada em Fase 1 e Fase 2, conforme definido abaixo:

I - Fase 1: Começa na data de início de vigência deste novo regulamento e encerra-se na data em que o Fundo obtiver o habite-se do único imóvel em construção, nesta data, cujo alvará de obra foi expedido em 26 de julho de 2022, pela Prefeitura Municipal de Contagem/MG ("Prazo da Fase 1");

A Taxa de Administração para a Fase 1 será equivalente a 0,45% a.a. (quarenta e cinco centésimos por cento ao ano), apurado sobre (i) o valor de mercado da Cotas da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe ("Índice"); ou (ii) caso as cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculado diariamente; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE, desde a data base de 01 de outubro de 2019.

A Taxa de Administração descrita para a Fase 1 compreende a remuneração a ser paga pelos serviços de gestão, custódia e controladoria do Fundo e suas Classes, bem como a escrituração de suas Cotas, sendo que o Consultor Imobiliário será contratado e pago diretamente pelo Fundo.

A Fase 1 da Taxa Máxima Global engloba a remuneração devida ao Administrador ("Taxa de Administração") e ao Gestor ("Taxa de Gestão"), sendo que o Consultor Imobiliário será contratado e pago diretamente pela Classe. Em virtude da prestação de seus respectivos serviços em favor do Fundo e da Classe. Os valores e demais condições aplicáveis à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão podem ser consultados, de forma individualizada e detalhada, por meio de sumário específico disponibilizado no site do Gestor.

II - Fase 2: Começa no término da Fase 1 e se estende por toda a existência do Fundo.

A Taxa de Administração para Fase 2 será composta por 3 parcelas. A primeira parcela será equivalente a 0,15% a.a. (quinze centésimos por cento ao ano), apurado sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas



tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo ("Índice"); ou (ii) caso as cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculado diariamente, em ambos os casos (i) e (ii), com mínimo de R\$15.000,00 por mês atualizados por IPCA desde a data base de 01 de outubro de 2019, denominada "Parcela 1", devida ao Administrador. A segunda parcela será equivalente a 2,24% apurado sobre o valor total líquido dos aluguéis efetivamente recebidos no mês pelo Fundo, com mínimo de R\$15.000,00 por mês atualizados por IPCA desde a data base de 01 de outubro de 2019, denominada "Parcela 2", devida à Gestora.; A terceira parcela será equivalente a 4,00% apurado sobre o valor total líquido dos aluguéis efetivamente recebidos no mês pelo Fundo, com mínimo de R\$15.000,00 por mês atualizados por IPCA desde a data base de 01 de outubro de 2019, denominada "Parcela 3" devida ao Consultor Imobiliário. A soma das três parcelas não deverá ultrapassar o valor limite de 7,8% dos aluguéis recebidos, diminuindo-se, caso eventualmente necessário, o percentual da Parcela 3 para ajustar a despesa ao valor limite, mas observando-se o valor mínimo, também, desta Parcela 3.

A Fase 2 da Taxa Máxima Global engloba a remuneração devida ao Administrador ("Taxa de Administração") e ao Gestor ("Taxa de Gestão"), observado que a Taxa de Administração já inclui os valores devidos ao Custodiante e controladoria, bem como a escrituração de suas cotas, sendo que o Consultor Imobiliário (especificamente ao Consultor Imobiliário, e se mais de um, de forma equalitária). Em virtude da prestação de seus respectivos serviços em favor do Fundo e da Classe. Os valores e demais condições aplicáveis à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão podem ser consultados, de forma individualizada e detalhada, por meio de sumário específico disponibilizado no site do Gestor.

Taxa de Performance:
Não aplicável

Taxa Máxima de Distribuição:

Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

Taxas de Ingresso | Saída
Não aplicável

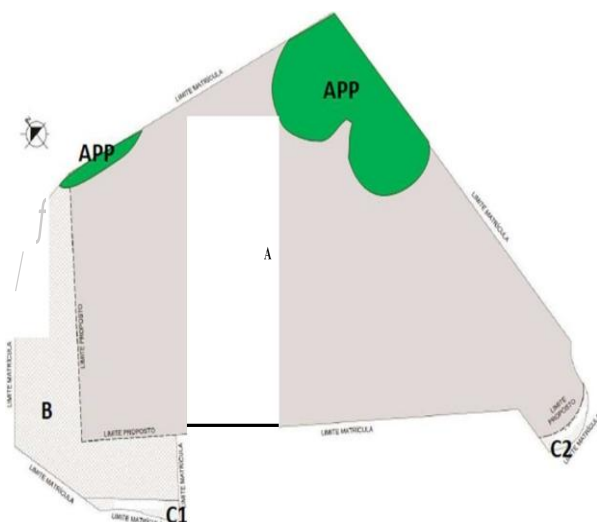
20. A taxa de administração será devida ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria das cotas. O cálculo da taxa de administração levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis.

20.1. O valor mínimo mensal da taxa de administração será atualizado anualmente, desde a data de início da Classe, pela variação positiva do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

21. A taxa máxima de custódia será calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis.



SUPLEMENTO A ATIVO IMOBILIÁRIO ALVO



A	LIMITE PROPOSTO	162.882,40 m ²	77,4%
B	DOAÇÃO PARA O MUNICÍPIO	25.889,11 m ²	12,3%
C1+C2	DOAÇÃO PARA ALARGAMENTO DE VIA	2.746,39 m ²	1,3%
APP	AREA PRESERVAÇÃO PERMANENTE	18.924,53 m ²	9,0%
	LIMITE MATRICULA 155707	210.442,43 m ²	

SUPLEMENTO B
Minuta do Suplemento de Emissão de Cotas

**SUPLEMENTO DA [.]ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS**

1-Valor Unitário da Cota	[.]
2-Valor Total da Oferta	[.]
3-Quantidade de Cotas	[.]
4-Forma de Integralização:	[.]
5-Procedimento de Distribuição:	[.]
6-Prazo de duração, Carência, datas de amortização e resgate:	[.]
7-Valor Mínimo da Oferta:	[.]
8-Intermediária Líder da oferta:	[.]
9-Custos de distribuição e estruturação	[.]
10-Possibilidade de encerramento da distribuição com cancelamento do saldo não colocado	[.]

Os termos utilizados neste Suplemento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento.

São Paulo, [.] de [.] de [.]

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

