

REGULAMENTO DO
AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR MASTER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 66.834.028/0001-32

O AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos do Código Civil, da Lei nº 8.668, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo Regulamento.

1. GLOSSÁRIO

1.1 Os termos e expressões utilizados no Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos nesta cláusula 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural:

“Administradora”	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou a sua sucessora a qualquer título.
“Amortização Extraordinária das Cotas Subordinadas”	Significa a amortização extraordinária das Cotas Subordinadas, observada a Cascata de Pagamentos, nos termos do item 8.7.6 do Anexo.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anexo”	Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento.
“Apêndices”	Em conjunto, Apêndice A e Apêndice B, descritivos das respectivas Subclasses de Cotas.
“Assembleia”	Assembleia geral ou especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.

“Ativos”	São os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros de Liquidez, que poderão integrar a carteira da Classe.
“Ativos-Alvo”	São os ativos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definidos no item 6.1 do Anexo.
“Ativos Financeiros de Liquidez”	Ativos financeiros não relacionados a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a carteira da Classe, conforme definidos no item 6.2 do Anexo.
“Auditor Independente”	Empresa de auditoria independente registrada na CVM, contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Benchmark Cotas Seniores”	A rentabilidade equivalente à variação acumulada de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread (sobretaxa) equivalente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
“Capital Autorizado”	A Classe não conta com capital autorizado para novas emissões de Cotas, sendo que as novas emissões de Cotas deverão ser aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas.
“Cascata de Pagamentos”	Significa a cascata de pagamentos prevista no item 9.9 do Anexo.
“Classe”	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe neste Regulamento serão entendidas como referências, e vice-versa.
“Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Cotas”	Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.

“Cotas Seniores”	As Cotas da Subclasse Sênior, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A.
“Cotas Subordinadas”	As Cotas da Subclasse Subordinada, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B.
“Cotista”	Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo.
“Custodiante”	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Início do Fundo”	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas.
“Data de Apuração”	É o penúltimo Dia Útil de cada mês.
“Data de Apuração da Razão de Subordinação”	Tem o significado atribuído no item 8.7.2 do Anexo.
“Data de Início da Apuração da Razão de Subordinação”	Tem o significado atribuído no item 8.7 do Anexo.
“Demais Prestadores de Serviços”	Prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora, em nome do Fundo, nos termos da cláusula 4 do Anexo.
“Desenquadramento da Razão de Subordinação”	Tem o significado atribuído no item 8.7.3 do Anexo.
“Dia Útil”	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“Emissões Autorizadas”	Tem o significado atribuído na cláusula 8.7.3 (a) do Anexo.

“Escriturador”	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.
“Fundo”	AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.
“Fundos21”	Fundos21 – Módulo de Fundos.
“Gestora”	AZ QUEST PANORAMA LTDA. , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 18.773, de 18 de maio de 2021, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 422, conjunto 41, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 37.783.771/0001-02, ou a sua sucessora a qualquer título.
“Investidores Profissionais”	Significam os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“Lei nº 8.668”	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“Maioria Simples”	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
“Patrimônio Líquido”	Patrimônio líquido da Classe.
“Prazo para Recomposição da Razão de Subordinação”	Tem o significado atribuído na Cláusula 8.7.3 (a) do Anexo.
“Prazo Adicional para Recomposição da Razão de Subordinação”	Tem o significado atribuído na Cláusula 8.7.3 (b) do Anexo.

“Prazo de Duração do Fundo”	Prazo estabelecido nos termos do item 3.1 deste Regulamento.
“Prazo de Duração da Classe”	Prazo estabelecido nos termos do item 2.1 do Anexo.
“Prazo de Duração da Subclasse Sênior”	Prazo estabelecido nos termos do item 1.1 do Apêndice A.
“Prazo de Duração da Subclasse Subordinada”	Prazo estabelecido nos termos do item 1.1 do Apêndice B.
“Primeira Emissão”	1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no item 8.8 e seguintes do Anexo.
“Política de Investimento”	Política de investimento descrita na cláusula 6 do Anexo.
“Quórum Qualificado”	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
“Razão de Subordinação”	É a proporção do valor patrimonial das Cotas Subordinadas, em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, a ser apurada pela Gestora e validada pela Administradora, nos termos do item 8.7 do Anexo.
“Razão de Subordinação Mínima Inicial”	Tem o significado atribuído no item 8.7.1, alínea (a), do Anexo.
“Razão de Subordinação Mínima”	Tem o significado atribuído no item 8.7.1, alínea (b), do Anexo.
“Razão de Subordinação Definitiva”	Tem o significado atribuído no item 8.7.1, alínea (c), do Anexo.
“Razão Limite”	Tem o significado atribuído na Cláusula 8.7.6 do Anexo.

“Regulamento”	O regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo, os Apêndices e os seus suplementos.
“Resolução CVM 160”	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM 175”	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada
“Subclasse”	A Subclasse Sênior e a Subclasse Subordinada, quando consideradas em conjunto.
“Subclasse Sênior”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1 do Anexo.
“Subclasse Subordinada”	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1 do Anexo.
“Taxa de Administração”	Remuneração devida à Administradora nos termos do item 5.1 do Anexo.
“Taxa de Custódia”	Remuneração devida ao Custodiante nos termos do item 5.3 do Anexo.
“Taxa DI”	Taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br).
“Taxa de Gestão”	Remuneração devida à Gestora nos termos do item 5.5 do Anexo.
“Taxa Global”	Tem o significado atribuído na cláusula 5.1 do Anexo.
“Taxa Máxima de Distribuição”	Tem o significado atribuído na cláusula 5.12 do Anexo.
“Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior”	Tem o significado atribuído no item 9.11 (a) do Anexo.

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1 O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

2.2 O Fundo é constituído com classe única de Cotas.

2.2.1 As disposições relativas à Classe e às Subclasses encontram-se no Anexo e nos Apêndices, respectivamente.

2.2.2 Durante o Prazo de Duração do Fundo, por meio de aprovação em Assembleia de Cotistas, poderão ser constituídas diferentes classes de Cotas, sendo que cada classe de Cotas terá patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos das demais Classes, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 175.

2.2.3 Caso sejam constituídas Subclasses adicionais às Cotas Seniores e Cotas Subordinadas já existentes, tais Subclasses não poderão, em qualquer hipótese, conferir prioridade em relação às Cotas Seniores ou às Cotas emitidas anteriormente no que se refere ao recebimento de rendimentos, amortização e resgate, devendo, no máximo, assegurar igualdade de condições entre as Cotas.

3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

3.1 O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início do Fundo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, observado o prazo de duração das Subclasses estabelecido nos respectivos Apêndices (“**Prazo de Duração do Fundo**”).

4. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

4.1 A administração fiduciária do Fundo será realizada pela Administradora.

4.2 A gestão do Fundo será realizada pela Gestora.

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

Obrigações da Administradora

5.1 Observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, a Administradora tem poderes para praticar os atos necessários à administração da Classe.

5.2 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Administradora praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do

Fundo ou da Classe, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) Auditor Independente; (d) Custodiante e, eventualmente; e (e) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe.

5.3 A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços: (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e (b) custódia de ativos financeiros.

5.4 A Administradora tem amplos poderes para: (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas; (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas; (c) abrir e movimentar contas bancárias; (d) representar a classe de cotas em juízo e fora dele; e (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado.

5.5 A Administradora deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

5.6 A Administradora deverá verificar e validar os cálculos da Razão de Subordinação aplicável realizados pela Gestora, observados os termos e procedimentos previstos neste Regulamento e no Anexo.

Obrigações da Gestora

5.7 A gestão da carteira do Fundo será realizada pela Gestora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos que venham a integrar a carteira do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

5.8 A Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, detém amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à gestão do Fundo, incluindo, sem limitação, a aquisição dos Ativos listados na Política de Investimento em nome da Classe.

5.9 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Gestora praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, o que inclui, mas não se limita a, a contratação, em nome do Fundo ou da Classe, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos ou consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado; (f) cogestão da carteira de ativos e, eventualmente; (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe.

5.10 A Gestora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização, em nome do Fundo, da aquisição e alienação, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, bem como monitorar mensalmente o enquadramento da Razão de Subordinação, observado o disposto neste Regulamento e Anexo.

5.11 A Gestora deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Vedações

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

- (a) receber depósito em conta corrente;
- (b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;
- (d) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;
- (e) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (f) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e
- (g) praticar qualquer ato de liberalidade.

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

- (a) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (c) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora, Gestora ou consultoria especializada; **(2)** a Classe e Cotistas que

detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; e **(3)** a Classe e o representante de cotistas;

- (d) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM;
- (e) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (f) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (g) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

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

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

5.14 É vedado à Gestora receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso da consultoria especializada, na sugestão de investimento.

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

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

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou consultoria especializada ou de pessoas a elas ligadas;

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

5.15.2 Consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, Gestora ou consultoria especializada, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, Gestora ou consultoria especializada, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, Gestora ou consultoria especializada, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos (a) e (b), acima.

Responsabilidades

5.16 A Administradora, a Gestora e os Demais Prestadores de Serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM 175 e da cláusula 4 do Anexo.

5.17 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As

atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

5.18 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os Cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

5.19 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os Cotistas, o Fundo ou a CVM.

5.20 Os investimentos no Fundo não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo FGC.

6. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

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

6.1.1 Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.

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

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

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

(a) a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituída, observado o prazo estabelecido acima; e

- (b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos do Fundo, bem como a averbação da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

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

6.2.4 No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata o item 6.2 acima.

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

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

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

6.3 Enquanto uma nova Gestora não for aprovada pelos Cotistas: **(a)** nenhuma aquisição ou alienação de Ativos ou imóveis poderá ser realizada pelo Fundo (exceto no caso da alienação de Ativos Alvo ou Ativos Financeiros de Liquidez para o pagamento de despesas e encargos da Classe previstos neste Regulamento), observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e **(b)** a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos que componham o portfólio do Fundo.

6.4 Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais

despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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

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

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

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

6.9 No caso de renúncia da Administradora ou da Gestora, estas continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, conforme o caso, a

remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercerem suas funções.

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

7. ENCARGOS

7.1 O Fundo terá encargos, nos termos da Resolução CVM 175 e observado o disposto no item 7.2 abaixo, sendo que quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

7.2 Além dos Encargos previstos na Resolução CVM 175, serão considerados, ainda, como Encargos, as despesas devidas com (a) sistema Galgo; (b) RTM; (c) taxas e despesas advindas da ANBIMA; e (d) os custos de estruturação, distribuição e registro do Fundo e fundos de investimento que prevejam em sua política de investimento a aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do respectivo fundo em cotas deste Fundo, quando tal distribuição de cotas for destinada ao investimento neste Fundo, bem como despesas de administração, custódia, gestão (quando aplicável) e demais despesas operacionais, recorrentes ou não, observada a responsabilidade e suporte econômico da Subclasse Subordinada, nos termos do item 4.1 do Apêndice B.

7.2.1 Qualquer despesa não prevista no item 7.1 ou na Resolução CVM 175 como um encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

7.3 Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe, respeitada a Cascata de Pagamentos no item 9.9 do Anexo.

7.4 Estão abrangidos como encargos do Fundo, nos termos do artigo 117, inciso VII, da Parte Geral da Resolução CVM 175 e do item 7.1 deste Regulamento, os honorários advocatícios contratuais, os honorários de sucumbência, as custas, as despesas processuais e quaisquer outros custos ou encargos arbitrais, judiciais e extrajudiciais, bem como eventuais condenações imputadas aos Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo, desde que relacionados ao exercício regular das funções dos prestadores de serviços, quando figurarem: (a) no polo passivo ou ativo de ações judiciais ou procedimentos arbitrais, conjunta e diretamente com o Fundo; ou (b) isoladamente, no polo passivo de ações judiciais ou procedimentos arbitrais em que, por sua natureza, o Fundo devesse responder.

7.5 Caso, por decisão judicial transitada em julgado, reste caracterizada a responsabilidade de qualquer prestador de serviços essencial do Fundo por ter agido dolosamente ou com culpa grave, este deverá ressarcir o Fundo das despesas e valores

que tenham sido suportados pelo Fundo, na proporção cabível, em decorrência do disposto no item 7.4 acima.

7.6 Potenciais despesas futuras, de qualquer natureza, decorrentes das situações descritas no item 7.4 acima poderão ser provisionadas na contabilidade do Fundo, e, a critério da Administradora, poderão ser constituídas reservas em Ativos Financeiros de Liquidez para fazer frente a essas potenciais despesas.

7.7 Na hipótese de se deliberar pela liquidação do Fundo, caso existam provisões constituídas nos termos do item 7.4 acima, e caso assim seja permitido pela regulamentação em vigor, os Cotistas poderão deliberar que a liquidação do Fundo ficará condicionada à prévia transferência dos valores provisionados para conta vinculada, em benefício do Prestador de Serviços Essencial do Fundo que possa vir a arcar com as despesas relacionadas às demandas que levaram à constituição de tais provisões, ou à adoção de outro mecanismo de garantia equivalente, conforme deliberado em Assembleia e acordado por tal Prestador de Serviços Essencial. Caso não deliberem pela prévia transferência dos valores para conta vinculada, os Cotistas estarão legitimados para deliberar sobre a estratégia de quitação integral dos passivos da Classe para que se proceda à sua liquidação e extinção.

7.8 Os recursos transferidos para conta vinculada nos termos do item 7.4 acima deverão ser utilizados exclusivamente para fazer frente às despesas relacionadas às demandas que ensejaram a constituição das provisões. Ainda, o prestador de serviço essencial em questão deverá assumir o compromisso de devolver aos Cotistas, na proporção de suas Cotas na data da liquidação do Fundo ou após referido evento, quaisquer recursos eventualmente remanescentes, após o encerramento definitivo de tais demandas. Para fins de esclarecimento, a responsabilidade dos Cotistas estará limitada aos recursos transferidos para a conta vinculada, nos termos do item 7.7 acima.

7.9 Caso os valores transferidos à conta vinculada, ou assegurados ao prestador de serviços essenciais por outro mecanismo de garantia, nos termos do item 7.6 acima, revelem-se insuficientes para a integral cobertura das despesas judiciais ou arbitrais que ensejaram a constituição da provisão, os Cotistas do Fundo obrigam-se, de forma solidária entre si, a complementar os valores necessários ao prestador de serviço essencial em até 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação formal sobre o tema.

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

8.1 A apuração do valor dos Ativos é de responsabilidade da Administradora, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante ou, sempre que este estiver

contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

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

8.2 No caso de imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora ou por outra empresa especializada. O valor dos referidos imóveis deverá ser atualizado, no mínimo, anualmente, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada contratada pela Administradora.

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

8.4 O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos e dos imóveis que eventualmente venham a compor a carteira do Fundo, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável.

9. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

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

9.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos sobre bens imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária na averbação da matrícula de imóveis e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

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

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

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

10.1 A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

10.2 Caso a Administradora verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo ou da declaração judicial de insolvência do Fundo, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

10.3 Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de Patrimônio Líquido negativo do Fundo.

10.4 Os seguintes eventos obrigarão a Administradora, com o auxílio da Gestora, a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo:

- a) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas do Fundo;
- b) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;
- c) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e
- d) condenação da Classe, 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.

11. ASSEMBLEIA

11.1 É de competência privativa da Assembleia, respeitados os quóruns de deliberação a seguir descritos, deliberar sobre:

<u>Matéria</u>	<u>Quórum de Deliberação</u>
(i) as demonstrações contábeis do Fundo;	Maioria Simples.
(ii) a substituição da Administradora e/ou da Gestora;	Quórum Qualificado.
(iii) a emissão e distribuição de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;	Maioria Simples.

(iv) a substituição do Custodiante;	Maioria Simples.
(v) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;	Quórum Qualificado.
(vi) a alteração do Regulamento ou Apêndices nas matérias que não estejam sujeitas a deliberação específica nos termos deste item;	Quórum Qualificado.
(vii) o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo da Classe;	Maioria Simples.
(viii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas;	Maioria Simples.
(ix) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;	Maioria Simples.
(x) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;	Quórum Qualificado.
(xi) a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;	Maioria Simples.
(xii) a eleição e a destituição de representante dos Cotistas, a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;	Maioria Simples.
(xiii) a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;	Quórum Qualificado.
(xiv) a alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão, quando aplicável, exceto se tal alteração envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do artigo 52, da parte geral da Resolução CVM 175;	Quórum Qualificado.
(xv) a eventual contratação da Administradora, Gestora, consultoria especializada ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado;	Quórum Qualificado.

(xvi) a amortização e/ou o resgate das Cotas em hipóteses não previstas neste Regulamento; e	Quórum Qualificado.
(xvii) a alteração de quaisquer características das Cotas de qualquer Subclasse, a alteração da Razão de Subordinação e de seus procedimentos.	Quórum Qualificado.

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

11.1.2 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: **(a)** necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; **(b)** necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou **(c)** redução da Taxa de Administração, da Taxa Global, da Taxa de Gestão ou da Taxa de Custódia.

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

11.3 Em caso de reestruturação do Fundo (seja via cisão, fusão, incorporação ou outro mecanismo permitido pela regulamentação) não haverá direito de reembolso no caso de cotistas dissidentes, desde que observada a regulamentação aplicável.

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

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

11.4.2 A convocação da Assembleia deverá ser encaminhada pela Administradora a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora,

da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

11.4.3 Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 11.17 abaixo. A convocação da Assembleia deverá enumerar expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam da aprovação da Assembleia.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.8.3 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos no item 11.7, acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 11.8.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

11.8.4 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos no item 11.7 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 11.8.1, acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

11.10 As decisões em Assembleia deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem os quóruns descritos no item 11.1 acima, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia.

11.10.1 Os quóruns de que trata o item 11.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o quórum aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

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

11.12 É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no item 11.11(a), acima.

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

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

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

11.12.3 É vedado à Administradora do Fundo:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 11.12, acima;
- (b) cobrar pelo encaminhamento do pedido de procuração e por qualquer outra tarefa relacionada à matéria; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 11.12.2, acima.

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

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

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

11.16 Ressalvado o disposto nos itens 11.16.1 e 11.16.2 abaixo, não poderão votar na Assembleia: **(a)** os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; **(b)** os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; **(c)** as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

11.16.1 A vedação de que trata o item 11.16 acima não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 11.16(a) a (e) acima; ou **(b)** houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora.

11.16.2 A vedação de que trata o item 11.16 acima também não se aplicará quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

11.16.3 Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata o item 11.16 (d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

11.16.4 Sem prejuízo da vedação prevista na alínea (a) do item 11.16, fica estabelecido que a Gestora poderá votar nas Assembleias na qualidade de representante dos fundos de investimento por ela geridos que sejam Cotistas.

11.17 A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de Cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de Cotas serão deliberadas em sede de Assembleia especial de Cotistas de cada classe ou subclasse, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas, inclusive, no caso de deliberações que possam alterar os direitos, características, vantagens, preferências, Cascata de Pagamentos ou a Razão de Subordinação aplicável às respectivas classes ou subclasses de Cota.

11.18 As deliberações da Assembleia serão tomadas, preferencialmente, por meio de processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pela Administradora a cada Cotista, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

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

12. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

12.1 A Assembleia pode eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

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

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

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

12.1.3 A função de representante dos Cotistas é indelegável.

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

- (a) ser Cotista;
- (b) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

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

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

12.3 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (a) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:
 - (1) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
 - (2) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
 - (3) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
 - (4) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;
 - (5) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
 - (6) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(i)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(ii)** indicação da quantidade de cotas de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de cotistas; **(iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; **(iv)** opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário elaborado nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e **(v)** exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

12.4 A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata o item 12.3(b)(6)(iv), acima.

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

12.6 Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o item 12.3(b)(6)(iv) acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 38 do Anexo Normativo III à referida Resolução.

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

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

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

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

13. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

13.1 A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.

13.2 Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

13.3 Compete ao Cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

13.4 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

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

13.5.1 O Fundo terá escrituração contábil própria.

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

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

13.5.4 A Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

14. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

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

14.2 A Gestora exercerá o direito de voto decorrente dos Ativos, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

14.3 A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos Ativos integrantes da carteira do Fundo e deverá seguir o disposto na sua política de exercício de voto, devidamente divulgada no link disponível no item 14.4.1 abaixo.

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

14.4.1 A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://azquest.com.br/documentos.php> (neste website, clicar em “Políticas”, em

seguida selecionar a “Política de rateio de ordem, best execution e voto v.07.2025”).

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

15. TRIBUTAÇÃO

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

15.2 Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que **(a)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(b)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(c)** um conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas, ou ainda cujas Cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(d)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

15.2.1 Para efeito do disposto no item 15.2 acima, consideram-se pessoas ligadas ao Cotista:

- (1) pessoa física:
 - (a) os seus parentes até o segundo grau; e
 - (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau; e
- (2) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

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

16. DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1 Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis.

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

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

16.4 A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

16.5 Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

16.6 Os Cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para a Administradora e/ou a Gestora; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da Classe, não podendo revelar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito da Gestora ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, a Administradora e a Gestora deverão ser informadas por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

16.7 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

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

17. FORO

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



**ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO
AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR MASTER FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do AZ Quest Panorama Renda Sênior Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

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

1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

1.1 A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

1.2 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração das Subclasses ou, ainda, em caso de liquidação da Classe.

1.3 Para fins de classificação nos termos do Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, esta Classe é classificada como: (i) mandato: papel; (ii) subclassificação: CRIs; (iii) tipo de gestão: ativa; e (iv) segmento: multicategoria.

1.4 A Administradora manterá a Classe e, conseqüentemente, o Fundo em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas, caso ainda vigorem direitos e obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, *earn-outs*, contingências ativas e passivas, valores mantidos pela Classe para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas *escrow* ou vinculadas e valores a indenizar pela Classe relativamente a desinvestimentos do Fundo, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos. Na hipótese de o Fundo ser mantido em funcionamento nos termos aqui previstos, a Gestora não fará jus a qualquer Taxa de Gestão devida pela Classe, sem prejuízo do pagamento da Taxa de Administração que remunera a Administradora.

2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

2.1 A Classe terá prazo de duração indeterminado. O prazo de duração de cada Subclasse será definido no respectivo Apêndice (“**Prazo de Duração da Classe**”).

3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

3.1 As Cotas serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais.

4. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Custodiante

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

Escriturador

4.2 A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

Auditor Independente

4.3 O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis do Fundo, respeitado o disposto neste Regulamento.

Distribuidores

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

Formador de mercado

4.5 A Administradora poderá contratar os serviços de um formador de mercado para prestar os serviços de formação de mercado para as Cotas, mediante solicitação da Gestora.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

5.1 Taxa Global. A Classe pagará, a título de remuneração aos Prestadores de Serviços do Fundo, o valor global correspondente a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento), incidente sobre o Patrimônio Líquido da Subclasse Sênior (“**Taxa Global**”); observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), que compreenderá (i) a Taxa de Administração (incluindo a Taxa de Custódia) e (ii) a Taxa de Gestão, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, observado que referido valor será suportado pela Subclasse Subordinada do Fundo, nos termos do item 7.2 do Regulamento.

5.2 Taxa de Administração. Será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo,

incluindo as atividades de gestão de imóveis que eventualmente venham a compor o patrimônio da Classe, bem como pelos serviços de tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, correspondente a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Subclasse Sênior, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, com mínimo mensal de R\$12.000,00 (doze mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, a partir do mês subsequente à data de início de funcionamento do Fundo, observado que referido valor será suportado pela Subclasse Subordinada do Fundo, nos termos do item 7.2 do Regulamento.

5.3 Será devida pela Classe ao Custodiante uma Taxa de Custódia pela prestação dos serviços de custódia de Ativos, correspondente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Subclasse Sênior, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, com mínimo mensal de R\$2.000,00 (dois mil reais), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, a partir do mês subsequente à data de início de funcionamento do Fundo, observado que referido valor será suportado pela Subclasse Subordinada do Fundo, nos termos do item 7.2 do Regulamento.

5.4 A Taxa de Custódia está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe a título desta Taxa de Custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe a título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante, observado o disposto no item 7.2 do Regulamento.

5.5 Taxa de Gestão: Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Classe pagará à Gestora uma Taxa de Gestão em valor equivalente ao excedente da Taxa Global prevista no item 5.1 acima, após o pagamento da Taxa de Administração.

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

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

5.8 A Taxa de Administração, a Taxa de Custódia e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais observarão o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento, inclusive o item 7.2.

5.9 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão compreendem as taxas de administração, de custódia e de gestão das classes cujas cotas venham a ser adquiridas pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita no presente Anexo. Para fins deste item 5.9, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam **(a)** admitidas à negociação em mercado organizado; e **(b)** emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

5.10 Taxa de Performance. Não haverá cobrança de taxa de performance.

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

5.12 Taxa Máxima de Distribuição: Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de Cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão de Cotas, conforme aplicável.

5.13 Sem prejuízo do disposto acima, adicionalmente à Taxa Máxima de Distribuição, em linha com o Ofício Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratados e remunerados de forma contínua pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, as taxas segregadas dos prestadores de serviço poderão ser consultadas por meio da Plataforma de Transparência de Taxas no endereço: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

5.14 A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

5.15 Não serão cobradas dos Cotistas do Fundo quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1 A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido nos seguintes Ativos-Alvo, observada a Política de Investimento: (a) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM; (b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e

recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada; (e) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (f) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (g) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM; (h) letras hipotecárias; (i) letras de crédito imobiliário; (j) letras imobiliárias garantidas; e (k) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“**Ativos-Alvo**”).

6.1.1 Adicionalmente à Política de Investimento prevista acima e observados os limites de concentração previstos na regulamentação aplicável, incluindo a Resolução CVM 175, o Fundo poderá deter imóveis e quaisquer direitos reais sobre imóveis, incluindo aqueles oriundos da excussão de quaisquer garantias dos valores mobiliários detidos pela Classe, performados, localizados em todo território nacional, sem necessidade de diversificação regional.

6.2 A parcela remanescente dos recursos integrantes do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo deverá ser aplicada em (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observados os limites fixados no Anexo Normativo III à Resolução CVM 175; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no item “i” acima; (iii) certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, emitidos por instituição financeira de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; e (v) compromissadas em títulos privados em ativos mobiliários ou imobiliários (“**Ativos Financeiros de Liquidez**”).

6.3 A Classe poderá investir até 100% (cem por cento) de seus recursos em cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.

6.4.1 Os critérios de concentração acima previstos deverão ser observados pela Gestora e/ou pela Administradora, conforme aplicável e observado o disposto na regulamentação aplicável, diariamente e previamente a cada aquisição de Ativos pela Classe.

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

6.5 O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

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

- (a) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os Demais Prestadores de Serviços do Fundo;
- (b) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros;
- (c) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;
- (d) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (e) contrair empréstimos, em nome de uma Classe, para fazer frente ao inadimplemento de qualquer Cotista que deixe de integralizar as Cotas por ele subscritas, observado o disposto no artigo 113, V, da parte geral da Resolução CVM 175.

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

6.8 A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175.

6.8.1 Caso a Classe não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia, sendo que, caso a Assembleia não seja instalada, ou, uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma do subitem 6.8.2 abaixo.

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

7. FATORES DE RISCO

7.1 A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos Financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos Cotistas.

7.2 O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados no Complemento I ao presente Regulamento. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

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

8. COTAS

Características gerais das Cotas

8.1 O Patrimônio Líquido da Classe será composto pelas Cotas, em classe única, que, por sua vez, serão divididas em 2 (duas) Subclasses: (i) as Cotas Sêniores, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Regulamento (“**Subclasse Sênior**”); e (ii) as Cotas Subordinadas, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Regulamento (“**Subclasse Subordinada**”).

8.1.1. As Cotas da Subclasse Sênior terão preferência em relação às Cotas da Subclasse Subordinada no recebimento de rendimentos e resgate das referidas Cotas até o limite do Benchmark Cotas Seniores.

8.1.2. As Cotas da Subclasse Subordinada serão subordinadas às Cotas da Subclasse Sênior e farão jus à totalidade dos recursos líquidos remanescentes disponíveis no patrimônio do Fundo, observada a Cascata de Pagamentos.

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

8.2.1 A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo documento de aceitação. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações, observadas as disposições do Capítulo XIII da parte geral da Resolução CVM 175.

8.3 O Patrimônio Líquido da Classe é constituído pela soma: (i) do caixa disponível; (ii) do valor da carteira, incluindo os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.

8.4 A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas, aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes ao Cotista.

8.5 Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o artigo 2º da Lei nº 8.668, o

Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe e segundo os procedimentos previstos neste Regulamento.

8.6 O titular de cotas da Classe: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.

Razão de Subordinação

8.7 A partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas Subordinadas (**“Data de Início de Apuração da Razão de Subordinação”**), a Gestora deverá apurar a razão de subordinação das Cotas Subordinadas, a ser calculada pelo (i) somatório do valor patrimonial das Cotas Subordinadas integralizadas, dividido pelo (ii) Patrimônio Líquido do Fundo, observado que referida razão deverá sempre ser superior a um dos percentuais indicados no item abaixo, conforme o caso (**“Razão de Subordinação”**).

8.7.1 Para os fins deste Regulamento, **(a)** a partir da 1ª (primeira) integralização de Cotas Subordinadas até o 12º (décimo segundo) mês (inclusive) a contar da Data de Início de Apuração da Razão de Subordinação, a Razão de Subordinação deverá corresponder ao percentual mínimo de 8,50% (oito inteiros e cinquenta centésimos por cento) (**“Razão de Subordinação Mínima Inicial”**); **(b)** a partir do 12º (décimo segundo) mês (exclusive) a contar da Data de Início de Apuração da Razão de Subordinação até o 24º (vigésimo quarto) mês (inclusive) a contar da Data de Início de Apuração da Razão de Subordinação, a Razão de Subordinação deverá corresponder ao percentual mínimo de 9,00% (nove inteiros por cento) (**“Razão de Subordinação Mínima”**); e **(c)** a partir do 24º (vigésimo quarto) mês (exclusive) a contar da Data de Início de Apuração da Razão de Subordinação até o final do Prazo de Duração da Classe, a Razão de Subordinação deverá corresponder ao percentual mínimo de 10,00% (dez inteiros por cento) (**“Razão de Subordinação Definitiva”**).

8.7.2 A partir da Data de Início de Apuração da Razão de Subordinação e durante o Prazo de Duração da Subclasse Sênior, a Razão de Subordinação deverá ser apurada pela Gestora e validada pela Administradora até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês com base no valor das Cotas na data de fechamento de cada mês (**“Data de Apuração da Razão de Subordinação”**).

8.7.3 A partir da Data de Início de Apuração da Razão de Subordinação e durante o Prazo de Duração da Classe, no caso do descumprimento da Razão de Subordinação aplicável (**“Desenquadramento da Razão de Subordinação”**), a Gestora deverá, observado o Prazo para Recomposição da Razão de Subordinação (conforme abaixo definido):

(a) orientar a Administradora para que esta realize emissão de novas Cotas Subordinadas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, em montante suficiente para a recomposição da Razão de Subordinação, a serem subscritas e integralizadas pelos Cotistas titulares de Cotas Subordinadas em circulação, na proporção de suas respectivas participações, em moeda corrente nacional (**“Emissões Autorizadas”**). A subscrição e integralização das Cotas Subordinadas nos termos deste item deverá ocorrer no prazo de até 3 (três) meses a contar da Data de Apuração da Razão de Subordinação em que se verifique o Desenquadramento da Razão de Subordinação (**“Prazo para Recomposição da Razão de Subordinação”**); e

(b) em caso de não reenquadramento da Razão de Subordinação nos termos do item “(a)” acima, realizar a amortização de Cotas Seniores, proporcionalmente à participação detida por cada Cotista, em montante suficiente para a recomposição da Razão de Subordinação. A amortização de Cotas Seniores, nos termos deste item, deverá ocorrer no prazo de até 3 (três) meses a contar da data de encerramento do Prazo para Recomposição da Razão de Subordinação (**“Prazo Adicional para Recomposição da Razão de Subordinação”**).

8.7.4 Caso, durante o Prazo para Recomposição da Razão de Subordinação ou o Prazo Adicional para Recomposição da Razão de Subordinação seja verificada a recomposição da Razão de Subordinação, as medidas previstas nas alíneas (a) e (b) do item 8.7.3. acima poderão ser suspensas e/ou canceladas, independente do estágio em que se encontrem.

8.7.5 Caso, após a implementação das medidas previstas nas alíneas (a) e (b) da cláusula 8.7.3 acima, observada a retenção de recursos na Classe para fins de recomposição da Razão de Subordinação, não seja verificada a recomposição da Razão de Subordinação, a Administradora deverá convocar uma Assembleia para deliberar sobre a liquidação do Fundo, nos termos do item 10 do Anexo.

8.7.6 Na hipótese da Razão de Subordinação atingir patamar superior à Razão de Subordinação Mínima Inicial, à Razão de Subordinação Mínima ou à Razão de Subordinação Definitiva, conforme aplicável (**“Razão Limite”**), será caracterizado excesso de subordinação, hipótese em que a Gestora, sem necessidade de aprovação em Assembleia, poderá decidir, unilateralmente, pela realização de distribuição de recursos aos Cotistas das Cotas Subordinadas, até o limite do referido excesso de subordinação e/ou pela realização de amortizações extraordinárias de principal das Cotas Subordinadas, desde que a Classe esteja adimplente com suas obrigações, observada a Cascata de Pagamentos, devendo em qualquer hipótese ser observada a Razão de Subordinação aplicável (**“Amortização Extraordinária das Cotas Subordinadas”**).

Emissão das Cotas

8.8 A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, fará a Primeira Emissão, a qual será objeto de oferta pública de distribuição, de, inicialmente, 3.600.000 (três milhões e seiscentas mil) Cotas Seniores e 400.000 (quatrocentas mil) Cotas Subordinadas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), em série única, sem considerar eventuais cotas de lote adicional.

8.9 Caso sejam integralizadas Cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos Financeiros.

8.10 Após a Primeira Emissão, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, a Administradora, por recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, por meio de aprovação em Assembleia de Cotistas.

8.11 A Assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em condições diferentes daquelas previstas nesta cláusula 8, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM 160.

8.12 Na hipótese de emissão de novas Cotas Seniores na forma do item 8.11 acima, o preço de emissão das Cotas Seniores objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: **(a)** o valor patrimonial das Cotas Seniores, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado das Cotas Seniores e o número de Cotas Seniores já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, **(c)** o valor de mercado das Cotas Seniores já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Administradora e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas Seniores deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação da Gestora.

8.13 Na hipótese de emissão de novas Cotas Subordinadas na forma do item 8.11 acima, o preço de emissão das Cotas Subordinadas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente: **(a)** o valor patrimonial das Cotas Subordinadas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado das Cotas Subordinadas e o número de Cotas Subordinadas já emitidas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, **(c)** o valor de mercado das Cotas Subordinadas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Administradora e da Gestora). Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas Subordinadas deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação da Gestora.

8.14 O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

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

8.16 Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta de Cotas da Classe, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, ficando desde já ressalvado o disposto na cláusula 15 deste Regulamento.

Distribuição das Cotas

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

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

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

Subscrição e integralização das Cotas

8.20 Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar **(a)** o documento de aceitação da oferta; e **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento.

8.21 No momento de subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou à Administradora, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

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

8.22.1 As Cotas serão integralizadas **(a)** à vista, no ato da subscrição; ou **(b)** de acordo com o cronograma de integralização definido no documento de aceitação da oferta.

8.22.2 As Cotas deverão ser integralizadas, resgatadas e amortizadas em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

8.23 Em emissões subsequentes de Cotas, as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que, no mês em que forem integralizadas, o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das Cotas.

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

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

Negociação das Cotas

8.26 As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, 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, 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.

8.27 Caso as Cotas sejam depositadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes

das Cotas são investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, ou investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

8.28 Após a integralização das Cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

8.29 Não haverá direito de preferência aos Cotistas da Classe em relação às transferências de Cotas no mercado secundário.

8.30 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

8.31 As Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 160.

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

8.33 No caso de alienação voluntária de Cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito à Administradora e à Gestora a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

8.34 A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

8.35 As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante o Fundo no tocante à sua integralização.

Oferta Pública Voluntária de Aquisição de Cotas

8.36 As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação (se aplicável).

Recompra de Cotas

8.27 A critério da Gestora, o Fundo poderá recomprar suas Cotas, observadas as limitações e demais condições previstas na regulamentação aplicável vigente à época da recompra, incluindo aquelas previstas no artigo 56, parágrafo 6º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, conforme alterada, quais sejam (a) as Cotas recompradas sejam canceladas; (b) o valor de recompra da Cota seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da recompra; e (c) o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas do Fundo.

8.28 Na hipótese de recompra de Cotas, o Fundo deverá anunciar a intenção de recompra, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (catorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a recompra, ou prazo mínimo aplicável vigente à época da recompra, conforme aplicável, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as cotas estejam admitidas à negociação, em linha com o disposto no artigo 56, parágrafo 7º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, conforme alterada.

8.29 O comunicado referido no item 8.28 acima (a) é válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (b) deve conter informações sobre a existência de programa de recompras e quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios, conforme previsto no artigo 56, parágrafo 8º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, conforme alterada.

8.30 O limite estabelecido no item (c) do Artigo 34 deve ter como referência as Cotas emitidas pelo Fundo ou Classe na data do comunicado de que trata o Parágrafo 2º acima, observados os critérios previstos na regulamentação aplicável vigente à época da recompra.

8.31 A recompra de Cotas pelo Fundo não poderá ser realizada nas hipóteses previstas no artigo 56, Parágrafo 10º do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, conforme alterada, quais sejam: (a) sempre que a Administradora ou a Gestora tenha conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa às suas investidas que possa alterar substancialmente o valor da Cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas; (b) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e (c) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

10.1.1. O Fundo adotará o método “Lucro Caixa” para distribuição de rendimentos.

9.2 Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos mensalmente aos Cotistas, a critério da Administradora e em comum acordo com a Gestora. Para tanto, o anúncio da distribuição de rendimentos ocorrerá na Data de Apuração, com o respectivo pagamento realizado até o último Dia Útil do mês corrente, a título de antecipação dos rendimentos semestrais, observada a Cascata de Pagamentos. Observado o disposto no item 9.1, acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

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

9.3 Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 9.1, acima, a Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos e imóveis eventualmente integrantes da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

9.3.1 O percentual mínimo a que se refere o item 9.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

9.4 Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos cotistas, nos termos deste Regulamento, aqueles que sejam cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

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

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

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

9.8 A Classe poderá, observados os termos e condições da Cascata de Pagamentos, realizar a amortização das Cotas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido da respectiva Subclasse.

Cascata de Pagamentos

9.9 A Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos nas distribuições realizadas pela Classe (“Cascata de Pagamentos”):

- (a) o pagamento de quaisquer despesas e encargos da Classe, observado que os efeitos econômicos de tais despesas e encargos deverão impactar prioritariamente os direitos patrimoniais das Cotas Subordinadas, sendo a respectiva alocação refletida no valor patrimonial das Cotas Subordinadas até o seu esgotamento e, somente após, contra o valor patrimonial das Cotas Seniores;
- (b) composição ou recomposição da reserva mencionada no item 9.6 acima;
- (c) o saldo remanescente desde o último pagamento (se houver), para o pagamento referente à distribuição de rendimentos às Cotas Seniores até o montante do Benchmark Cotas Seniores somado até a respectiva data de pagamento;
- (d) o saldo remanescente, se houver, poderá ser destinado, a critério da Gestora, (i) para amortização extraordinária das Cotas Seniores, até o limite do valor de principal existente em relação às Cotas Seniores, desde que, após tal amortização, a Razão de Subordinação permaneça igual ou superior ao percentual mínimo aplicável previsto nos termos do item 8.7.1 deste Anexo; e/ou (ii) para recomposição da Razão de Subordinação, até que seja observada a Razão de Subordinação aplicável nos termos do item 8.7.1 deste Anexo; e/ou (iii) para pagamento de distribuição de rendimentos das Cotas Subordinadas, observada a Razão Limite;
- (e) o saldo remanescente, se houver, para a amortização de principal das Cotas Seniores, até o limite do valor de principal existente em relação às Cotas Seniores; e
- (f) após o resgate e/ou amortização integral das Cotas Seniores, o saldo remanescente será destinado ao pagamento dos rendimentos e/ou amortização das Cotas Subordinadas, ressalvada a Amortização Extraordinária das Cotas Subordinadas que poderá ocorrer a qualquer tempo, observados os termos deste Regulamento.

9.10 A aplicação das alíneas (a) e (b) acima observará, em qualquer hipótese, a obrigação de distribuição mínima semestral prevista no item 9.1 acima e a regulamentação tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

9.11 Para fins de cálculo e pagamento dos valores de rendimentos, amortização e/ou resgate das Cotas da Classe deverão ser consideradas as seguintes condições:

- (a) observada a Cascata de Pagamentos, as Cotas Seniores farão jus ao pagamento de rendimentos até o limite do Benchmark Cotas Seniores apurado no mês em questão, ou seja, até o limite em que o valor patrimonial das Cotas Seniores, calculado no último Dia Útil do mês em questão, considerado *pro forma* o pagamento de rendimentos a ser realizado, volte a ser equivalente ao valor de emissão das Cotas Seniores (“**Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior**”); e
- (b) caso os valores líquidos disponíveis na Classe no Dia Útil imediatamente anterior ao efetivo pagamento de determinado mês, a serem destinados para o pagamento de rendimentos, sejam insuficientes para pagar integralmente o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior, os valores líquidos disponíveis na Classe para o pagamento de rendimentos nos meses seguintes serão destinados prioritariamente para o pagamento de rendimentos das Cotas Seniores, até que o Valor Mensal Máximo de Rendimentos Sênior atualizado e acumulado, calculado no último Dia Útil de determinado mês futuro, seja integralmente pago, de modo que o valor patrimonial das Cotas Seniores, calculado no último Dia Útil do referido mês, considerado *pro forma* o pagamento de rendimentos a ser realizado em relação a esse mês, na data prevista no item 9.2 acima, volte a ser equivalente ao valor de emissão das Cotas Seniores.

10. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

10.1 O Fundo será liquidado (a) caso, quando da primeira emissão de cotas da Classe, a Gestora constate a inviabilidade de aplicação dos recursos nos Ativos-Alvo em decorrência, por exemplo, da revogação de sua primeira emissão de captação, hipótese na qual a liquidação independerá de aprovação prévia em Assembleia; (b) ao final do prazo de duração das Subclasses, conforme previsto nos Apêndices; (c) por deliberação da Assembleia especialmente convocada para esse fim; ou (d) pelo desenquadramento da Razão de Subordinação, observado o Prazo para Recomposição da Razão de Subordinação e o Prazo Adicional para Recomposição da Razão de Subordinação, conforme previsto nos termos deste Anexo; e (e) conforme demais hipóteses previstas neste Regulamento, no Anexo ou nos Apêndices.

10.2 Caso a Classe efetue amortização de capital, a Administradora poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que

não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

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

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

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

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

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

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

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

10.5.2 As Cotas Seniores terão prioridade de rendimentos e resgate sobre as Cotas Subordinadas.

10.5.3 As Cotas Subordinadas somente serão amortizadas e resgatadas após o pagamento integral dos valores devidos aos titulares de Cotas Seniores na Classe.

10.6 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 10.3, acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos e eventuais imóveis integrantes da carteira da Classe, fora do ambiente de negociação da B3, pelo preço em que se encontram

contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 10.3.1, acima.

10.6.1 A Administradora deverá convocar a Assembleia para deliberar sobre os procedimentos de dação em pagamento dos Ativos e eventuais imóveis integrantes da carteira da Classe.

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

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

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

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

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

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

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

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



APÊNDICE A**APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do AZ Quest Panorama Renda Sênior Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

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

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1. A Subclasse Sênior terá prazo de duração de 5 (cinco) anos contados da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, a critério da Gestora (“**Prazo de Duração da Subclasse Sênior**”).

1.2. As Cotas Sênioreiras serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais.

1.3. As Cotas Sênioreiras poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, 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, 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

2. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES

2.1. As Cotas Sênioreiras terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu Anexo:

- (a) prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto neste Regulamento;
- (b) seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento; e
- (c) farão jus ao recebimento prioritário de rendimentos e ao respectivo resgate ao término do Prazo de Duração da Subclasse Sênior, observada a Cascata de Pagamentos;

(d) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Sênior corresponderá a 1 (um) voto; e

(e) somente podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

2.2. Não haverá qualquer prioridade ou subordinação entre as Cotas Seniores.

2.3. A Classe buscará atingir, para as Cotas Seniores, a rentabilidade equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread (sobretaxa) equivalente a 1,60% (um inteiro e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (**“Benchmark Cotas Seniores”**).

2.3.1. Para fins do item acima, a Classe procurará distribuir mensalmente às Cotas Seniores, rendimentos suficientes para que as Cotas Seniores atinjam retorno equivalente ao Benchmark Cotas Seniores.

2.3.2. Os rendimentos correspondentes ao Benchmark Cotas Seniores deverão ser pagos aos detentores de Cotas Seniores de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, a Administradora verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas Seniores não sejam suficientes para o pagamento integral do Benchmark Cotas Seniores, a diferença entre (i) o Benchmark Cotas Seniores e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas Seniores será automaticamente acumulada para pagamento na próxima data de distribuição de rendimentos, incidindo a rentabilidade alvo das Cotas Seniores sobre tais montantes acumulados (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente).

3. CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS SENIORES

3.1. Além das demais características previstas no Regulamento, a 1ª (primeira) emissão de Cotas Seniores terá as características abaixo:

(a) no âmbito da Primeira Emissão de Cotas da Classe, serão emitidas, inicialmente, 3.600.000 (três milhões e seiscentas mil) Cotas Seniores, com valor de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota Sênior, totalizando, inicialmente, R\$360.000.000,00 (trezentos e sessenta milhões de reais), sendo certo que referido montante poderá ser (i) aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160; (ii) diminuído em razão da distribuição parcial;

(b) será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, observado o montante mínimo de

colocação no âmbito da Primeira Emissão estabelecido no ato deliberativo que aprova a Primeira Emissão. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da Primeira Emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento; e

- (c) as Cotas Seniores da Primeira Emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a Investidores Profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pela Classe.

3.2. As demais características da 1ª (primeira) emissão de Cotas Seniores devem constar do instrumento que aprova a 1ª (primeira) emissão de Cotas Seniores e nos documentos da respectiva oferta.

3.3. Os custos da primeira emissão de Cotas do Fundo serão arcados exclusivamente pela Subclasse Subordinada.

APÊNDICE B**APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO AZ QUEST PANORAMA RENDA SÊNIOR MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do AZ Quest Panorama Renda Sênior Master Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

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

1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

- 1.1. A Subclasse Subordinada terá prazo de duração indeterminado (“**Prazo de Duração da Subclasse Subordinada**”).
- 1.2. As Cotas Subordinadas serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais.
- 1.3. As Cotas Subordinadas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, 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, 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

2. CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES

- 2.1. As Cotas Subordinadas terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu Anexo:
 - (a) subordinam-se às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e resgate, observado o disposto neste Regulamento;
 - (b) seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento;
 - (c) farão jus, observada a Cascata de Pagamentos e os demais termos deste Regulamento, ao recebimento do saldo remanescente dos resultados da Classe

que exceder o Benchmark Cotas Seniores, a critério da Gestora, nos termos deste Regulamento;

- (d) poderão ser amortizadas, nos termos deste Regulamento, após o resgate integral das Cotas Seniores, exceto na hipótese prevista no item 9.9 (f) do Anexo;
- (e) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Subordinada corresponderá a 1 (um) voto, observado que a Gestora, na qualidade de Cotista subordinado do Fundo, somente poderá votar nas Assembleias Gerais desde que: **(i)** seja o único Cotista do Fundo; ou **(ii)** haja a aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto, ressalvadas as deliberações que possam alterar os direitos, características, vantagens, preferências, Cascata de Pagamentos ou a Razão de Subordinação aplicável às respectivas classes ou subclasses de Cotas, as quais deverão ser submetidas à deliberação dos titulares das respectivas Cotas afetadas; e
- (f) podem ser integralizadas em moeda corrente nacional ou em ativos, observados os termos previstos neste Regulamento.

2.2. Não haverá qualquer prioridade ou subordinação entre as Cotas Subordinadas.

3. CARACTERÍSTICAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS

3.1. Além das demais características previstas no Regulamento, a 1ª (primeira) emissão de Cotas Subordinadas terá as características abaixo:

- (d) no âmbito da Primeira Emissão de Cotas da Classe, serão emitidas, inicialmente, 400.000 (quatrocentas mil) Cotas Subordinadas, com valor de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota Subordinada, totalizando, inicialmente, R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sendo certo que referido montante poderá ser (i) aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160; (ii) diminuído em razão da distribuição parcial;
- (e) será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 a 75 da Resolução CVM 160, observado o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão estabelecido no ato deliberativo que aprova a Primeira Emissão. Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da Primeira Emissão, a Administradora deverá

proceder à liquidação da Classe, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento; e

- (f) as Cotas Subordinadas da Primeira Emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, mediante rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a Investidores Profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pela Classe.

3.2. As demais características da 1ª (primeira) emissão de Cotas Subordinadas estão descritas no instrumento que aprova a 1ª (primeira) emissão de Cotas Subordinadas e nos documentos da respectiva oferta

3.3. Os custos da primeira emissão de Cotas do Fundo serão arcados exclusivamente pela Subclasse Subordinada.

4. TAXAS E ENCARGOS ESPECÍFICOS DAS COTAS SUBORDINADAS

4.1. A Subclasse Subordinada será responsável e suportará economicamente as despesas incorridas pelo Fundo, bem como por fundos de investimento que prevejam em sua política de investimento a aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido do respectivo fundo em cotas deste Fundo, quando tal distribuição de cotas for destinada ao investimento neste Fundo, sendo estas as despesas de estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da respectiva classe, bem como as despesas de administração, custódia, gestão (quando aplicável) e demais despesas operacionais, recorrentes ou não, observada a Cascata de Pagamentos prevista no item 9.9 do Anexo.

COMPLEMENTO I

FATORES DE RISCO APLICÁVEIS À CLASSE

FATORES DE RISCO OFERTA FII AZ QUEST MASTER

Risco de não aquisição dos Ativos-Alvo constantes de pipeline indicativo do Fundo

Não obstante a previsão de que os recursos captados pelo Fundo serão destinados, direta ou indiretamente, à aquisição de CRI e demais Ativos-Alvo, nesta data, o Fundo não celebrou quaisquer instrumentos vinculantes que lhe assegurem o direito à aquisição de ativos previamente determinados. Trata-se, portanto, de uma estrutura “*blind pool*”, em que a alocação dos recursos dependerá da identificação de oportunidades de investimento pela Gestora.

O pipeline do Fundo eventualmente divulgado foi estruturado com base na estratégia de investimento que a Gestora pretende adotar na gestão da carteira, estando sujeito à conclusão satisfatória dos respectivos processos de *due diligence* jurídica, técnica e de crédito, bem como à negociação e formalização dos documentos definitivos das operações de securitização.

Adicionalmente, a efetiva aquisição de determinados CRI ou outros Ativos-Alvo pelo Fundo poderá estar condicionada à aprovação prévia, pelos cotistas do Fundo, em Assembleia de Conflito de Interesses convocada para orientar o voto na Assembleia de Conflito de Interesses que deliberará sobre operações envolvendo potenciais conflitos de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

Nesse contexto:

- (i)** o Fundo poderá, a exclusivo critério da Gestora, adquirir um, mais de um ou nenhum dos CRI ou demais Ativos-Alvo;
- (ii)** eventual não aprovação, pelos cotistas do Fundo, das matérias submetidas à Assembleia de Conflito de Interesses poderá impedir que o Fundo adquira determinados CRI ou ativos integrantes de pipeline indicativo; e
- (iii)** ainda que sejam celebrados instrumentos vinculantes visando à aquisição de determinados CRI ou Ativos-Alvo, não há garantia de que as respectivas tratativas negociais serão concluídas com êxito, uma vez que a concretização das aquisições dependerá da implementação de diversas condições precedentes, incluindo, mas não se limitando a, conclusão satisfatória das negociações definitivas, verificação da qualidade dos créditos imobiliários subjacentes, formalização dos documentos da transação e realização da captação de recursos.

Dessa forma, os CRI e demais ativos eventualmente considerados para o pipeline do Fundo possuem caráter meramente estimativo e não constituem compromisso de investimento por parte do Fundo, sendo possível que os recursos captados sejam destinados à aquisição de outros CRI ou ativos elegíveis, em linha com a Política de Investimento do Fundo.

Tal circunstância poderá impactar adversamente os resultados projetados para o Fundo, estando os Cotistas sujeitos à discricionariedade da Gestora na seleção dos CRI e demais ativos que serão objeto de investimento, bem como ao risco de que determinados investimentos inicialmente previstos não possam ser realizados em razão da não implementação das condições necessárias à sua aquisição, inclusive, conforme aplicável,

a aprovação em Assembleia de Cotistas ou a verificação de riscos de crédito superiores aos aceitáveis.

Risco de potencial conflito de interesses

Determinados atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, bem como entre o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Não é possível assegurar que, futuramente, eventuais contratações ou aquisições de CRI não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas. Nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, do Ofício-Circular nº 01/2020 - CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas; II. a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora ou pessoas a eles ligadas; III. a aquisição, pela Classe, de imóvel ou CRI de propriedade de devedores da Administradora e/ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; IV. a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe; e V. a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

O rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses, ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de cotistas específica, a exemplo da Assembleia Originária da Classe, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implementados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Risco de não aquisição de ativos de eventual pipeline indicativo do Fundo

Conforme descrito no Regulamento do Fundo, o Fundo alocará, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido nos Ativos-Alvo, incluindo CRI. Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição de CRI, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os cedentes, originadores ou emissores dos CRI avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios poderá depender da implementação de determinadas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando a, realização de emissão de Cotas, aprovação em comitê de crédito, verificação da qualidade dos lastros imobiliários ou fatores exógenos não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que o investimento do Fundo poderá não se concretizar por meio da utilização dos recursos a serem captados, de forma que o Fundo poderá investir em CRI que não estejam indicados em eventual pipeline e, consequentemente, poderá afetar o resultado estudo de viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos CRI que serão objeto de investimento, de modo que uma escolha inadequada de CRI pela Gestora poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco de crédito dos CRI e demais Ativos-Alvo do Fundo

Os devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI integrantes da carteira do Fundo, bem como os emissores ou coobrigados de títulos que eventualmente componham essa carteira, podem não cumprir suas obrigações de pagamento do principal e dos respectivos juros, conforme aplicável. Os CRI e demais títulos de dívida que poderão integrar a carteira do Fundo, e consequentemente impactar a Classe, estão sujeitos à capacidade de seus emissores e dos devedores dos lastros que compõem tais ativos de honrar os compromissos assumidos. Eventos que afetem as condições financeiras dos devedores finais dos créditos imobiliários, bem como alterações nas condições econômicas, legais ou políticas que comprometam sua capacidade de pagamento, podem gerar impactos significativos nos preços e na liquidez dos CRI. Nessas circunstâncias, a Gestora poderá enfrentar dificuldades para liquidar ou negociar os CRI pelo preço ou no momento desejado, o que poderá resultar em problemas de liquidez para a Classe.

Adicionalmente, variações negativas no valor dos CRI da carteira do Fundo poderão impactar adversamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Mudanças na percepção da qualidade de crédito dos devedores dos lastros imobiliários, ainda que não fundamentadas, também podem afetar os preços dos CRI e sua liquidez no mercado secundário.

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição), sendo certo que o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das referidas Condições Precedentes, cujo atendimento deverá ser verificado até a data de obtenção do registro automático da oferta na CVM (devendo ser mantidas até a última Data de Liquidação) ou até a data de encerramento da oferta.

Conforme previsto no Contrato de Distribuição, as condições precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a data da obtenção do registro automático da oferta pela CVM ou, até a última Data de Liquidação da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria oferta, renunciar à referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da oferta, caso o requerimento de registro da oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Neste caso, se o registro da oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da oferta.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da oferta, causando, portanto, perdas financeiras à Classe, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos

descritos nos documentos da oferta, e os Ofertantes e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

A possibilidade de cancelamento da oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento pelos Investidores, sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhantes aos valores mobiliários objeto da oferta.

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido no Contrato de Distribuição) na oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da oferta (sem considerar eventuais cotas do lote adicional), não será permitida a colocação de cotas a Pessoas Vinculadas e os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na oferta poderá reduzir a quantidade de Cotas para os demais Investidores, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando, assim, a liquidez. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Risco de flutuação no valor dos Ativos-Alvo

Como o Fundo investirá em CRI, o risco de flutuação está diretamente relacionado à qualidade dos créditos imobiliários que lastreiam esses títulos, à liquidez do mercado secundário de CRI e às condições econômicas e financeiras dos respectivos devedores. Alterações na percepção de risco de crédito, mesmo que não fundamentadas em eventos concretos de inadimplência, podem impactar negativamente os preços dos CRI no mercado secundário e sua liquidez, afetando o valor patrimonial das Cotas do Fundo.

A eventual desvalorização dos imóveis que compõem os lastros ou garantias dos CRI pode afetar a razão de garantia das operações de securitização, reduzindo a segurança do crédito e, conseqüentemente, o valor de mercado dos CRI. Esse cenário pode se materializar, por exemplo, em caso de execução das garantias, quando a alienação dos imóveis resultar em valores inferiores aos saldos devedores, comprometendo a recuperação dos créditos e o retorno esperado pelo Fundo.

A rentabilidade do Fundo também depende do potencial econômico das regiões onde se localizam os imóveis que originam os recebíveis imobiliários dos CRI. Tal análise deve considerar não apenas o cenário atual, mas também sua evolução no médio e longo prazo, pois eventual deterioração econômica dessas regiões pode impactar a capacidade de pagamento dos devedores, afetando diretamente os fluxos de pagamento dos CRI e, por consequência, a distribuição de rendimentos e o valor das Cotas.

Risco de baixa liquidez das Cotas no mercado de balcão

Não existe, atualmente, um mercado ativo e líquido para as Cotas, e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, que historicamente apresenta liquidez significativamente inferior à do ambiente de bolsa. Dessa forma, o investidor poderá não dispor de valores referenciais de preço de mercado além do valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora, o que pode dificultar a precificação e a venda das Cotas.

A ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e no momento desejados. Na falta de um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda pretendido e, inclusive, ter como única alternativa a venda das Cotas por valores significativamente inferiores ao preço de aquisição ou ao valor patrimonial, causando-lhe prejuízo, especialmente em cenários de baixa no mercado ou de deterioração da qualidade de crédito dos CRI que compõem a carteira do Fundo.

Risco imobiliário relacionado aos lastros dos CRI

Refere-se à eventual desvalorização dos imóveis que servem de lastro ou garantia aos CRI integrantes da carteira do Fundo, ocasionada por fatores como, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem a economia como um todo; (ii) mudanças de zoneamento ou regulatórias que impactem diretamente a localização dos imóveis, seja aumentando a oferta de imóveis (o que pode pressionar os preços para baixo) ou restringindo usos possíveis, limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) alterações socioeconômicas que afetem exclusivamente as regiões onde os imóveis se encontram, deteriorando a área de influência; (iv) mudanças desfavoráveis no trânsito ou na infraestrutura que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos imóveis; (v) restrições futuras de infraestrutura ou serviços públicos, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; e (vi) expropriação (desapropriação) dos imóveis, caso a indenização não reflita o valor de mercado do ativo.

Esses acontecimentos podem afetar a razão de garantia dos CRI e a capacidade de recuperação dos créditos em caso de execução, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica e da ausência de auditoria exaustiva dos CRI

A diligência jurídica realizada pelos assessores legais no âmbito da oferta foi conduzida com escopo restrito, voltado primordialmente à verificação da consistência e da veracidade das informações. Esse procedimento não se confunde com auditorias jurídicas, contábeis, cadastrais ou técnicas dos CRI potenciais, tampouco com auditorias independentes dos créditos imobiliários subjacentes, das garantias ou da documentação de cessão, que não foram objeto de verificação exaustiva no contexto da oferta. Em razão desse escopo limitado, não é possível estabelecer que todos os riscos jurídicos, regulatórios, operacionais, de crédito e de formalização relacionados aos CRI estejam integralmente refletidos nesta seção de Fatores de Risco.

Considerando que a política de investimento do Fundo contempla a alocação, no mínimo, de 95% de seu patrimônio em Ativos-Alvo, incluindo CRI, o processo de análise e contratação de novos CRI poderá se basear em informações e declarações fornecidas por originadores, estruturadores, securitizadoras, agentes fiduciários, custodiantes, *servicers* e demais terceiros, as quais podem conter imprecisões, omissões ou inconsistências não detectadas em revisões amostrais, documentais ou de aderência regulatória. Adicionalmente, a estruturação, a cessão e a formalização dos créditos imobiliários e garantias subjacentes aos CRI podem apresentar vícios, nulidades, limitações de exequibilidade, insuficiências ou restrições que venham a reduzir a recuperabilidade, a prioridade ou o valor de tais garantias.

A não conclusão da aquisição de determinados CRI pelo Fundo em razão do descumprimento de condições precedentes, de questões documentais, de constatações em diligências complementares ou de eventos supervenientes, bem como a eventual materialização de passivos, contingências ou riscos não identificados (ou subestimados) nos processos internos de análise de crédito, poderá impactar adversamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, o retorno dos Cotistas. Entre tais riscos,

sem prejuízo de outros, incluem-se: divergências na elegibilidade e na documentação dos lastros imobiliários; defeitos na constituição, na manutenção ou na execução de garantias; inadimplemento, deterioração de crédito ou reestruturações dos devedores finais; falhas na segregação de fluxos, na custódia e no controle de lastros; eventos de revisão de critérios de elegibilidade ou de gatilhos de reforço de crédito; bem como riscos jurídicos relacionados à cessão de créditos, à insolvência de partes envolvidas e à interpretação ou alteração de normas aplicáveis à securitização.

Ainda que o Fundo venha a realizar, quando cabível, diligências adicionais na ocasião de cada investimento em CRI, tais diligências poderão não identificar todos os passivos, contingências e riscos atrelados aos CRI e seus créditos imobiliários subjacentes, ou poderão fazê-lo em extensão inferior à efetivamente verificável, inclusive em razão de limitações de acesso a informações, de sigilo, de tempo, de custo ou de metodologias utilizadas. Caso tais riscos se materializem, inclusive em magnitude superior à inicialmente estimada, o desempenho dos CRI adquiridos poderá ser negativamente afetado, com impactos adversos sobre o valor das cotas do Fundo, da Classe, a distribuição de rendimentos e a rentabilidade do Fundo.

Risco decorrente da propriedade indireta sobre os CRI

Apesar de a carteira da Classe ser constituída por, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) em Ativos-Alvo, incluindo CRI, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os CRI que compõem sua carteira, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercer direitos relacionados aos CRI ou outros ativos do Fundo.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e política governamental

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional, afetando, em especial, os CRI que compõem a carteira do Fundo. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderá impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: **(i)** aumento das taxas de juros que poderiam reduzir o apetite por CRI no mercado secundário ou impactar negativamente a capacidade de pagamento dos devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI; **(ii)** aumento da inflação que poderia comprometer a capacidade de pagamento dos devedores dos CRI ou impactar o valor real dos recebíveis; e **(iii)** alterações da política habitacional ou de crédito que poderiam reduzir a disponibilidade de novos CRI para aquisição ou afetar a qualidade dos créditos existentes.

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas constitui aplicação em valores mobiliários de renda variável, uma vez que a rentabilidade das Cotas está diretamente vinculada ao desempenho dos ativos que compõem o patrimônio da Classe. Considerando que o Fundo investirá, no mínimo, 95% de seu patrimônio nos Ativos-Alvo, incluindo Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), a rentabilidade do Fundo dependerá, em última instância, do desempenho dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI e da gestão desses ativos pela Gestora. A variação do valor das Cotas decorre do resultado das operações realizadas com tais ativos e das condições de mercado, não havendo garantia de rentabilidade ou de preservação do capital investido.

Risco relacionado à subordinação

O Fundo poderá emitir classes de Cotas com diferentes níveis de subordinação econômica e política, nos termos previstos no Regulamento.

As cotas subordinadas estarão subordinadas às cotas seniores para fins de resgate e distribuição de rendimentos e absorção de perdas, de forma que eventuais perdas incorridas pelo Fundo serão inicialmente suportadas pelas cotas subordinadas até o limite de seu patrimônio, antes de afetarem as cotas seniores.

A existência de mecanismo de subordinação tem por objetivo conferir proteção econômica parcial às cotas seniores. Contudo, não há garantia de que o patrimônio representado pelas cotas subordinadas será suficiente para absorver integralmente eventuais perdas do Fundo.

Caso as perdas do Fundo excedam o montante representado pelas cotas subordinadas, os titulares das cotas seniores também poderão sofrer perdas patrimoniais, incluindo perda do capital investido, redução da rentabilidade esperada e diminuição do valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a existência de Cotas com diferentes níveis de subordinação poderá resultar em interesses potencialmente divergentes entre os titulares de cotas seniores e subordinadas, especialmente em matérias relacionadas à política de investimentos, amortizações, liquidação do Fundo, realização de provisões, reconhecimento de perdas, renegociação de ativos, distribuição de resultados e demais decisões que possam impactar de maneira distinta cada subclasse de cotas.

Não há garantia de que os mecanismos de subordinação previstos no Regulamento serão suficientes para eliminar integralmente os riscos assumidos pelos Cotistas.

Risco de não materialização das perspectivas divulgadas pelo Fundo

Os documentos informativos periodicamente divulgados pelo Fundo contém informações do mercado de CRI e de crédito imobiliário, dos CRI e demais Ativos-Alvo que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas divulgadas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas. Adicionalmente, as informações disponibilizadas em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado de CRI e imobiliário apresentadas foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas, podendo resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Nos contratos que lastreiam a emissão dos CRI, quando houver possibilidade de pagamento antecipado dos créditos imobiliários pelos devedores, tal antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do investimento. Para os CRI que preveem condições para vencimento antecipado, a companhia securitizadora emissora poderá promover o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Nessa hipótese, os investimentos do Fundo nesses CRI poderão sofrer perdas financeiras, seja pela não realização do retorno esperado, seja pela dificuldade da Gestora em reinvestir os recursos a taxas equivalentes às originalmente pactuadas.

A capacidade da companhia securitizadora emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende fundamentalmente do pagamento, pelos devedores finais, dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão, bem como da execução das garantias eventualmente constituídas. Tais créditos representam direitos detidos pela securitizadora contra os devedores, correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, incluindo atualização monetária, juros, taxas, penalidades e demais encargos contratuais ou legais.

O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora, sendo a única fonte de pagamento o fluxo de recebíveis dos contratos imobiliários cedidos. Assim, o recebimento integral e tempestivo dos valores devidos ao Fundo, e consequentemente à Classe, depende exclusivamente do adimplemento dos devedores dos contratos imobiliários, em tempo hábil para cumprimento das obrigações previstas nos termos de securitização. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá comprometer a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações, impactando negativamente o pagamento dos CRI e, em última instância, os rendimentos distribuídos aos Cotistas.

Risco de mercado das Cotas

Considerando que a aquisição de Cotas representa um investimento de longo prazo, é possível que haja oscilações no valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo inclusive resultar em perdas do capital aplicado ou na ausência de demanda para venda das Cotas nesse mercado. O valor de mercado das Cotas pode sofrer variações que não reflitam necessariamente o valor patrimonial das cotas do Fundo ou dos CRI que compõem sua carteira.

Risco de mercado dos CRI

Os CRI que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos a variações de valor e rentabilidade decorrentes das flutuações de preços, cotações de mercado e critérios de precificação aplicáveis. Os CRI são tipicamente remunerados por índices de preços (como IPCA ou IGP-M) ou taxas de referência (como CDI), acrescidos de taxa de juros pré-fixada, estando, portanto, expostos às oscilações das taxas de juros praticadas no mercado, especialmente em relação às datas de vencimento dos títulos. Movimentos de abertura ou fechamento das taxas de juros de mercado podem impactar significativamente o valor de marcação a mercado dos CRI.

Em cenários de desvalorização dos CRI que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo poderá ser negativamente impactado. Nessas circunstâncias, a Gestora

poderá ser obrigada a alienar ou liquidar CRI a preços depreciados, o que poderá influenciar adversamente o valor das Cotas e a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Riscos relacionados ao registro provisório dos CRI e à capacidade da securitizadora

Conforme previsto no Regulamento, o Fundo poderá investir em CRI que estejam registrados de forma provisória na CVM. Caso o registro definitivo não seja concedido, a companhia securitizadora emissora deverá promover o resgate antecipado dos CRI. Entretanto, se os recursos provenientes da integralização já tiverem sido utilizados para pagamento dos cedentes ou originadores, a securitizadora poderá não dispor de liquidez imediata para efetuar tal resgate, o que pode impactar negativamente o retorno do investimento do Fundo.

Riscos relacionados à afetação patrimonial e obrigações fiscais da securitizadora

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que normas que preveem afetação ou separação de patrimônio não produzem efeitos em relação a débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da securitizadora. Assim, credores dessas obrigações poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre os créditos imobiliários que lastreiam a emissão, em caso de falência da securitizadora. Nessa hipótese, os créditos imobiliários afetados podem não ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após a quitação das obrigações da securitizadora, incluindo despesas da emissão, impactando negativamente o Fundo.

Caso a securitizadora emissora dos CRI não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários e demais ativos integrantes dos patrimônios separados poderão ser acessados para liquidação desses passivos, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, impactando negativamente o patrimônio do Fundo e da Classe.

O Governo frequentemente altera a legislação tributária aplicável a investimentos financeiros, incluindo CRI. Alterações futuras poderão reduzir a rentabilidade dos CRI para o Fundo e, consequentemente, para o Fundo. Atualmente, por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos de CRI auferidos por fundos imobiliários que atendam a determinados requisitos são isentos de IR. Eventuais mudanças que eliminem essa isenção, aumentem alíquotas ou criem novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e de seus Cotistas.

Ausência de CRI pré-definidos e discricionariedade da Gestora (*blind pool*)

O Fundo irá investir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em Ativos-Alvo, incluindo CRI, não há, nesta data, CRI ou ativos previamente definidos para aquisição. Trata-se, portanto, de um fundo “*blind pool*”, em que a alocação dos recursos dependerá da identificação de oportunidades de investimento pela Gestora, a seu exclusivo critério, observada a política de investimentos do Fundo.

Dessa forma, o Fundo poderá adquirir um ou mais CRI eventualmente mencionados em pipeline indicativo divulgado em informações periódicas ou, ainda, não adquirir nenhum deles, utilizando os recursos provenientes da emissão de Cotas, em outros CRI elegíveis. Mesmo que sejam firmadas propostas vinculantes para aquisição de determinados CRI, não é possível assegurar a concretização das negociações, pois sua efetivação dependerá do cumprimento de diversas condições, incluindo, mas não se limitando a: **(i)** conclusão satisfatória das negociações definitivas e celebração dos documentos correspondentes; **(ii)** conclusão satisfatória da *due diligence* dos CRI e seus lastros; e **(iii)** realização de emissão de Cotas, além de fatores externos imprevisíveis.

Nesse sentido, os investidores devem considerar que os CRI eventualmente indicados em pipeline não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição. O Fundo poderá investir em CRI não antes mencionados, o que poderá impactar os resultados projetados para o Fundo. Nessa hipótese, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos CRI, existindo risco de escolha inadequada de ativos com perfil de crédito ou de remuneração diversos do esperado, o que poderá acarretar prejuízos aos Cotistas.

Riscos institucionais e políticos

O governo federal pode intervir na economia brasileira e promover alterações significativas em suas políticas e normas, impactando diversos setores e segmentos. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados poderão ser afetados de forma relevante por mudanças em políticas ou regulamentações relacionadas, por exemplo, a taxas de juros, controles cambiais, restrições a remessas ao exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, entre outros eventos políticos, sociais e econômicos ocorridos no Brasil. Tais eventos podem impactar significativamente o mercado de CRI e de crédito imobiliário, afetando a capacidade de pagamento dos devedores dos lastros dos CRI.

Em cenários de elevação da taxa de juros, por exemplo, os preços dos CRI integrantes da carteira do Fundo, e consequentemente da Classe, podem sofrer impactos negativos em sua marcação a mercado. Adicionalmente, o aumento das taxas de juros pode comprometer a capacidade de pagamento dos devedores dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI. Esses fatores adversos podem reduzir o patrimônio da Classe, afetar sua rentabilidade e influenciar negativamente o valor de negociação das Cotas.

A instabilidade política também pode prejudicar o mercado imobiliário e de crédito, afetando os resultados dos CRI e de seus lastros. Historicamente, o ambiente político brasileiro tem influenciado, e continua influenciando, o desempenho da economia nacional. Crises políticas já afetaram a confiança de investidores e da população, resultando em desaceleração econômica e aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras, incluindo CRI - cenário que pode se repetir.

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e aos CRI podem vir a ser modificadas. No contexto da Reforma Tributária, nos termos da Lei Complementar nº 214/2025, conforme alterada pela Lei Complementar nº 227/2026, os Fundos de Investimento Imobiliário não se qualificam como contribuintes do IBS e da CBS desde que atendam, cumulativamente, a determinados requisitos legais, incluindo (i) a admissão de suas cotas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado, com no mínimo 100 cotistas, e (ii) a observância de limites de concentração de propriedade e de rendimentos por cotistas, tanto pessoas físicas quanto jurídicas. O descumprimento de tais requisitos poderá sujeitar o fundo ao regime regular de incidência do IBS e da CBS, com a consequente caracterização como contribuinte desses tributos. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas, ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos

incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(a)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(b)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou **(c)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, cotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sobre os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Dessa forma, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Adicionalmente, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre CRI e demais investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando a matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente o valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco regulatório

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, às operações de securitização de créditos imobiliários, aos CRI, aos Cotistas e aos investimentos realizados - incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, normas sobre investimentos estrangeiros em cotas de fundos no Brasil e regras emitidas pelo Banco Central e pela CVM - estão sujeitas a alterações. Podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e mudanças nas políticas monetária e cambial. Tais eventos podem impactar negativamente o valor das Cotas e as condições para distribuição de rendimentos, inclusive regras de fechamento de câmbio e remessa de recursos para o exterior. A aplicação de leis existentes e a interpretação de novas normas também podem afetar os resultados do Fundo.

Risco relacionado à execução das garantias dos CRI

Em caso de execução das garantias vinculadas aos CRI integrantes da carteira do Fundo, poderá ser necessário suportar, direta ou indiretamente, diversos custos adicionais, incluindo honorários advocatícios para o patrocínio das causas, custas judiciais, despesas com avaliações e leilões. Adicionalmente, caso a execução das garantias não seja suficiente para cobrir as obrigações financeiras associadas aos CRI, o Fundo poderá sofrer perdas, impactando negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Riscos relacionados à liquidez dos CRI e das Cotas

Os CRI que compõem a carteira do Fundo podem apresentar baixa liquidez no mercado secundário em comparação a outras modalidades de investimento, dado que o mercado de CRI brasileiro ainda se encontra em desenvolvimento. Da mesma forma, os fundos de investimento imobiliário, por determinação regulamentar, são constituídos sob a forma de condomínios fechados, não permitindo o resgate de suas Cotas. No mercado brasileiro, esses fundos podem encontrar pouca liquidez, o que pode dificultar a venda das Cotas no mercado secundário. Assim, o Investidor que adquirir Cotas da Classe deve estar ciente de que se trata de um investimento de longo prazo.

O Regulamento prevê hipóteses em que a assembleia geral poderá deliberar pela liquidação da Classe, bem como situações em que o resgate das Cotas poderá ocorrer mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira aos Cotistas. Nesses casos, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades para vender os ativos recebidos, o que pode impactar a realização do valor investido.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Risco de patrimônio líquido negativo e decretação de insolvência

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo. Nessa hipótese, a Administradora deverá: (i) suspender as subscrições de cotas; (ii) elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo; e (iii) convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre referido plano. Caso o plano de resolução não seja aprovado em Assembleia Geral, os Cotistas deverão deliberar sobre uma das seguintes alternativas: (a) cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a vedação disposta no art. 122, inciso I, alínea “b”, da Resolução CVM nº 175; (b) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta previamente analisada pelos prestadores de serviços essenciais; (c) liquidar a Classe com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (d) determinar que a Administradora ingresse com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Qualquer dos cenários acima poderá afetar negativamente os cotistas.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo, aos CRI e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo aos CRI, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, normas sobre securitização de créditos imobiliários e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. A aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária ou de mudanças no marco legal da securitização. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando

o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades Anônimas") e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo e dos CRI apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor. Em razão da relativa maturidade do mercado de CRI e da escassez de precedentes jurisprudenciais em operações similares, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido ou para discussão judicial de matérias relacionadas aos CRI e seus lastros.

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições do Regulamento, do regulamento do Fundo ou dos termos de securitização dos CRI poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nesses documentos. O Regulamento foi elaborado em conformidade com a legislação vigente, especialmente a Resolução CVM 175 e o Código Civil. Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas pela regulamentação dos fundos de investimento e das operações de securitização está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra eles venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que possuam reservas suficientes para arcar com eventuais condenações. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos CRI e seus lastros, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos CRI e, conseqüentemente, poderá haver impacto negativo no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Risco da marcação a mercado dos CRI

Os CRI e demais valores mobiliários e ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo podem ser investimentos de médio e longo prazo (inclusive, em alguns casos, de prazo indeterminado), com baixa liquidez no mercado secundário. O cálculo do valor desses ativos para fins contábeis do Fundo, é realizado por meio da marcação a mercado, ou seja, seus valores são atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado ou pela melhor estimativa do valor que seria obtido em uma negociação.

A marcação a mercado dos CRI da carteira do Fundo, utilizada para cálculo do patrimônio líquido das cotas do Fundo e, conseqüentemente, da Classe, pode ocasionar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é feito pela divisão do patrimônio líquido pelo número de Cotas emitidas, observado o disposto no Regulamento. O valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial, especialmente em momentos de alta volatilidade no mercado de crédito imobiliário. Conseqüentemente, as Cotas da Classe podem sofrer variações negativas de preço, impactando adversamente sua negociação no mercado secundário.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”). Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias

Os imóveis investidos direta ou indiretamente podem apresentar irregularidades em relação às suas licenças e autorizações imobiliárias, quais sejam **(i)** licença de instalação e funcionamento, emitida pela Prefeitura competente; **(ii)** Auto de Vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e **(iii)** o Auto de Conclusão de obras, também emitido pela Prefeitura competente. A falta e/ou irregularidade de referidas licenças e autorizações imobiliárias pode gerar, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: **(a)** notificação para regularização, geralmente entre 15 (quinze) e 30 (trinta) dias; **(b)** multa administrativa, normalmente aplicada no caso de o estabelecimento não ser regularizado dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; e **(c)** a interdição do estabelecimento, caso as irregularidades persistam, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, 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 da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. Nesse caso, a Classe poderá ser prejudicada por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a origem de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico do Ativo Alvo. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: **(a)** a Administradora e/ou a Gestora; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; **(c)** empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e **(e)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades Anônimas, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “(a)” a “(e)”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas

matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos CRI

Os CRI integrantes da carteira do Fundo podem conter cláusulas contratuais que permitam pré-pagamento ou amortização extraordinária pelos devedores dos créditos imobiliários subjacentes. Essa situação pode ocasionar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração estabelecidos, bem como afetar a carteira da Classe.

Nessa hipótese, a Gestora poderá enfrentar dificuldades para identificar novos CRI que estejam alinhados à política de investimento do Fundo, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela estratégia de investimento. Esse cenário de risco de reinvestimento pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo e da Classe, sua rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Importante destacar que não será devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco de uso de derivativos

A Classe pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pela Classe pode: **(i)** aumentar a volatilidade da Classe, **(ii)** limitar as possibilidades de retornos adicionais, **(iii)** não produzir os efeitos pretendidos, ou **(iv)** determinar perdas ou ganhos da Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Riscos de investimento de longo prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Risco decorrente de acontecimentos em outros países e sua influência no mercado de CRI e no preço das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário, bem como o mercado de CRI, é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil, incluindo CRI. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas e aos CRI. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos

acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação aos lastros dos CRI

Os rendimentos do Fundo, decorrentes dos CRI atrelados a créditos imobiliários, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos ocasionados por casos fortuitos e eventos de força maior - acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis que servem de lastro ou garantia aos CRI.

Assim, os resultados do Fundo podem ser impactados por situações atípicas que, mesmo diante da adoção de sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco da não colocação do montante inicial da oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o montante inicial da oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Risco de não concretização da oferta

Caso não seja atingido o montante mínimo da oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Risco de restrição na negociação dos ativos

Alguns dos ativos que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira da Classe, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, até a última Data de Liquidação, os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo documento de aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o montante mínimo da oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da oferta.

Riscos associados à liquidação do Fundo

Na hipótese de a Assembleia de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Nesse caso: **(i)** o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e **(ii)** a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora

O objetivo do Fundo consiste na exploração de CRI e demais ativos imobiliários. A seleção e análise dos CRI é realizada pela Gestora, de modo que o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos CRI que serão objeto de investimento pelo Fundo. Existe o risco de uma escolha inadequada dos CRI pela Gestora, seja em termos de perfil de crédito, remuneração ou liquidez, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e consequentemente aos Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novos CRI, na manutenção dos CRI em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de CRI, bem como nos processos de aquisição, análise de crédito e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência

Findo o prazo de duração da Classe, observadas as possibilidades de prorrogação, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento e a Assembleia Especial de Cotistas delibere pela prorrogação do prazo de vigência do Fundo, o Cotista que desejar liquidar sua participação poderá enfrentar dificuldades para negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis.

Nessas circunstâncias, o Cotista poderá não conseguir vender suas Cotas pelo preço ou no momento desejado, o que pode resultar em queda no valor das Cotas e tornar a saída onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio será partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo.

Caso não seja possível realizar a alienação dos ativos, estes poderão ser entregues diretamente aos Cotistas, também na proporção da participação de cada um. Os ativos integrantes da carteira do Fundo podem apresentar baixa liquidez no mercado, estando sujeitos a variações de preço, cotações e critérios de precificação, o que pode acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

Risco relacionado às garantias dos CRI

Os CRI integrantes da carteira do Fundo podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca, alienação fiduciária sobre imóveis, fiança, aval ou outras modalidades de garantia. A desvalorização ou perda dos imóveis oferecidos em garantia, bem como a insuficiência das garantias pessoais, poderá afetar negativamente a

expectativa de rentabilidade, a rentabilidade efetiva ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, impactar a Classe.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá ser necessária a contratação de consultores, advogados e avaliadores, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para cobrir as obrigações financeiras vinculadas a tais títulos, especialmente em cenários de desvalorização imobiliária ou de alta inadimplência setorial.

Uma série de eventos relacionados à execução das garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo, das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe, impactando diretamente os Cotistas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: **(i)** transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; **(ii)** incorporação a outra Classe, ou **(iii)** liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iii)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas da Classe.

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais, como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente

o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigada a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes direta ou indiretamente da carteira da Classe poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de Imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: **(i)** descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pela Polícia Civil, pela Polícia Federal e pelo Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; **(iii)** outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e **(iv)** consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em imóveis. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestora do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou a preferência na aquisição de tais ativos.

Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão

limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é influenciado por condições econômicas nacionais e internacionais, bem como por fatores externos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores, moratórias e alterações na política monetária, podendo ocasionar perdas nos ativos integrantes da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo da população pode impactar negativamente o valor dos imóveis, dos aluguéis e das receitas provenientes de arrendamentos, afetando diretamente os resultados do Fundo, sua rentabilidade e o preço de negociação das Cotas.

Importante destacar que não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante qualquer indenização, multa ou penalidade caso os Cotistas sofram danos ou prejuízos decorrentes dessas condições e fatores. Nesse cenário, as operações do Fundo e sua lucratividade podem ser significativamente reduzidas, causando efeitos adversos nos resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não havendo barreiras relevantes à entrada de novos concorrentes, o que pode intensificar a competição e pressionar preços e margens.

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento.

Sendo assim, o Investidor da oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Risco de encerramento do período de coleta de intenções de investimento

Atingido o montante mínimo da oferta, o período de coleta de intenções de investimentos poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, de forma que os Investidores que pretenderem enviar seus documentos de aceitação da oferta após tal data não poderão aderir à oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.