

Anexo A

**REGULAMENTO DO
JHSF CAPITAL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo"),**

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO
Categoria:

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

Prazo de Duração:

10 (dez) anos, contados da data da 1ª integralização de Cotas

Classes:

Classe Única Responsabilidade Limitada
Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, as referências à Classe Única no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.

Término | Exercício Social:

Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro de cada ano

A. PRESTADORES DE SERVIÇO
Prestadores de Serviço Essenciais
Gestora

JHSF CAPITAL LTDA.

Ato Declaratório: 9.575, de 23 de outubro de 2007
CNPJ: 07.311.643/0001-03

Administradora

XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.

Ato Declaratório: 10.460, de 26 de junho de 2009
CNPJ: 02.332.886/0001-04

Outros
Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Ato Declaratório: 11.484 de 27 de dezembro de 2010
CNPJ: 36.113.876/0001-91

Escriturador

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Ato Declaratório: 11.485 de 27 de dezembro de 2010
CNPJ: 36.113.876/0001-91

B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. A Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços responderão perante a CVM, os titulares das cotas do Fundo ("Cotas"), devidamente inscritos no registro de cotistas do Fundo ("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 da Administradora e da Gestora (em conjunto, os "Prestadores de Serviços Essenciais") de fiscalizar os demais prestadores de serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 175/22"). A aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução CVM nº 175/22 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (b) no Regulamento, incluindo seus anexos, suplementos e apêndices; e (c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

II. A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento à Gestora e aos demais prestadores de serviços.

II.1. Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora e observada a recomendação da Gestora em relação aos atos relativos à política de investimento da Classe;
- (ii) cumprir as deliberações do Comitê de Investimento, de modo que se faz necessária a disponibilização das atas do Comitê de Investimentos à Administradora na data em que forem realizadas as reuniões;
- (iii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, em cumprimento à política de investimento da Classe, observada a recomendação da Gestora;
- (iv) abrir e movimentar contas bancárias;
- (v) representar a Classe Única em juízo e fora dele;
- (vi) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado de balcão;
- (vii) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;
- (viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93;
- (ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (1) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
 - (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, quando for o caso;
- (x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (xi) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe;
- (xii) fiscalizar o andamento dos Ativos-Alvo que constituem ativo da Classe;
- (xiii) tomar providências em decorrência de eventual desenquadramento do Índice de Verificação (conforme definido abaixo), a ser verificado pelo Comitê de Investimentos; e
- (xiv) acompanhar o Índice de Verificação (conforme abaixo definido) conforme relatório a ser encaminhado pela Gestora, e informar o Comitê de Investimentos em caso do Índice de Verificação ficar abaixo de 20% (vinte por cento).

II.2. Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora se obriga a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e nos artigos 26, 27, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (iii) adquirir os Imóveis que irão integrar o patrimônio do Fundo, exclusivamente de acordo com as instruções da Gestora;
- (iv) vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde

que instruído pela Gestora;

- (v) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (1) o registro de Cotistas;
 - (2) o livro de atas de Assembleias de Cotistas;
 - (3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
 - (4) os pareceres do Auditor Independente; e
 - (5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (vi) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (vii) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (viii) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;
- (ix) manter o serviço de atendimento aos Cotistas;
- (x) observar as disposições do Regulamento, das atas do Comitês de Investimentos e de eventual Acordo de Cotistas que seja levado ao seu conhecimento;
- (xi) cumprir as deliberações da Assembleias de Cotistas; e
- (xii) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

II.3. A Administradora deve contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, ou poderá prestar diretamente (desde que esteja devidamente habilitada), os serviços de:

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

III. A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo e observada a competência do Comitê de Investimentos (abaixo definido), será a responsável pelas (i) decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos-Alvo (exceto Imóveis) observada a deliberação prévia do Comitê de Investimentos, competindo-lhe alienar para terceiros compradores finais, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos-Alvo (exceto Imóveis) que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I deste Regulamento, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor; e (ii) indicações à Administradora sobre desinvestimentos e demais itens de gestão e acompanhamento dos Imóveis, observada a competência do Comitê de Investimentos, para que a Administradora aliene para terceiros compradores finais, faça a gestão e acompanhe, em nome do Fundo, os Imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, conforme previsto no item II.2.iv acima.

III.1. Cabe, ainda, à Gestora realizar a gestão profissional dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

III.2. Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora se obriga a:

- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (ii) cumprir as deliberações do Comitê de Investimentos;
- (iii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte

geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

- (iv) avaliar e selecionar os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros a serem adquiridos pelo Fundo, em conformidade com o disposto neste Regulamento, representando a Classe Única para todos os fins de direito, para esta finalidade, observado, entretanto, que a gestão dos Imóveis da Classe Única competirá exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens, a qual agirá conforme orientação da Gestora;
- (v) recomendar à Administradora, para que esta, em nome do Fundo, negocie e aliene os Imóveis pelo Fundo, nos termos da política de investimento estabelecida no Anexo I deste Regulamento;
- (vi) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;
- (vii) providenciar mensalmente ao Comitê de Investimentos o relatório de gestão, incluindo os relatórios produzidos pelos prestadores de serviços especializados contratados pelo Fundo e no mínimo informações produzidas pela Gestora sobre (a) os Imóveis em carteira, como a fase de obras e cumprimento de cronogramas de tais obras, para os casos existentes com obras; (b) regularizações, aprovações e quaisquer questões relativas à formalidade e regularidade dos Imóveis; e (c) o comportamento da carteira de créditos e cobranças dos preços de vendas dos Imóveis vendidos a terceiros e as atividades desenvolvidas em tais cobranças,
- (viii) a elaboração do material de divulgação da Classe;
- (ix) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (x) observar as disposições do Regulamento;
- (xi) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- (xii) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez, exceto imóveis, e ao cumprimento de sua política de investimento;
- (xiii) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização ou desvalorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (xiv) calcular o Índice de Verificação (conforme definido nos apêndices das Cotas Sênior) em cada Data de Apuração (conforme definido nos apêndices das Cotas Sênior) e encaminhar à Administradora e aos representantes do Comitê de Investimentos relatório contendo a memória de cálculo do Índice de Verificação;
- (xv) calcular os índices para fins de acompanhamento do fluxo de recebíveis da venda das unidades dos Ativos-Alvo constantes no acordo operacional, mensalmente, em cada Data de Apuração;
- (xvi) monitorar, fiscalizar e acompanhar, direta ou indiretamente, por meio da empresa especializada contratada pela Administradora para tal finalidade, a execução das obras nos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, acompanhando o cumprimento dos cronogramas, padrões de qualidade, orçamentos e demais aspectos técnicos e financeiros necessários para a adequada conclusão dos empreendimentos, informando os Cotistas e a Administradora sobre eventuais riscos, atrasos ou modificações significativas, recebendo relatório da empresa especializada em modelo previamente combinado com a mesma;
- (xvii) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
- (xviii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (xix) conduzir as estratégias de desinvestimento, de acordo com política de vendas estabelecida no contrato de comercialização celebrado com a comercializadora dos ativos imobiliários para os Ativos-Alvo e em Ativos de Liquidez e (a) reinvestir tais recursos em Ativos de Liquidez para a recomposição dos Fundos previstos no item C. IV do Anexo I deste Regulamento respeitados os limites previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, e (b) indicar à Administradora para que realize a distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas;
- (xx) votar, se aplicável, nas assembleias gerais, ou de associações ou condomínios dos Ativos-Alvo do Fundo, conforme política de voto;

(xxi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora; e

(xxii) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas ou de outras matérias pertinentes aos interesses dos Cotistas.

IV. A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo e às expensas do Fundo, os seguintes serviços, considerando orientação da Gestora:

(i) distribuição primária de cotas;

(ii) observada a aprovação do Comitê de Investimentos, consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe;

(iii) observada a aprovação do Comitê de Investimentos, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas, se existentes, para fins de monitoramento;

(iv) formador de mercado para as Cotas;

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

(vi) custódia de ativos financeiros.

IV.1. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços, contratados pela Administradora e/ou pela Gestora em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

IV.2. A contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

V. A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos da Classe.

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

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

C. PRAZO DE DURAÇÃO, SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS

I. O prazo de duração do Fundo é de 10 (dez) anos contados da data da primeira integralização de Cotas da Classe Única ("Prazo de Duração"). Caso, no término do prazo de duração da Classe, as Cotas Sênior não tenham sido integralmente amortizadas, o prazo de duração da Classe Única será prorrogado automaticamente até que ocorra a integral amortização das Cotas Sênior.

II. Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe Única prevista no respectivo Anexo I deste Regulamento, as aplicações da Classe Única estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe Única e os Cotistas.

III. A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

IV. Especificamente em relação ao risco de liquidez e desinvestimento, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira do Fundo, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

D. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto na Seção E (Encargos do Fundo) deste Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe, bem como nos Apêndices, relativamente às subclasses.

II. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe.

III. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas nas Taxas de Administração e Taxa de Gestão da Classe.

E. ENCARGOS DO FUNDO

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

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

(ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;

(iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

(iv) honorários e despesas do Auditor Independente;

(v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;

(vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

(vii) honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

- (ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
 - (x) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
 - (xi) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo;
 - (xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
 - (xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos (se aplicável);
 - (xiv) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, sem prejuízo da possibilidade de serem arcadas pela Classe Única ou subclasse, conforme estabelecido no Anexo I e nos Apêndices, respectivamente, ou por meio de taxa de distribuição primária, e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
 - (xv) taxas de administração e de gestão;
 - (xvi) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM nº 175/22;
 - (xvii) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
 - (xviii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
 - (xix) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito, se houver;
 - (xx) taxa de performance, se houver;
 - (xxi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
 - (xxii) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada e empresa especializada, de que trata o art. 27, incisos II e III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22;
 - (xxiii) taxa máxima de custódia;
 - (xxiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;
 - (xxv) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
 - (xxvi) gastos relacionados a eventuais melhorias, benfeitorias e adequações nos Ativos Imobiliários, desde que previamente aprovado pelo Comitê de Investimentos;
 - (xxvii) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas; e
 - (xxviii) Multa por Renúncia Motivada (conforme definida abaixo); e
 - (xxix) despesas com contratação de serviços de cobrança judicial ou extrajudicial de valores inadimplidos.
- II.** 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.
- III.** Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo neste regulamento ou na legislação e regulamentação aplicável, correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

- I. Competência privativa:** Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à Classe, observadas as competências específicas previstas no item VI.4. abaixo:
- (i) as demonstrações contábeis do Fundo, anualmente, observados os prazos regulatórios aplicáveis;
 - (ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
 - (iii) a emissão de novas Cotas, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;

- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- (v) a alteração deste Regulamento, inclusive para alteração do prazo de duração das subclasses, ressalvado o disposto no art. 52 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (ix) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- (xi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e/ou à Taxa de Gestão, observado o disposto no item VI.4. abaixo em caso de redução da Taxa de Gestão;
- (xii) instalação inicial do Comitê de Investimentos; e
- (xiii) aprovar a realização de programa de Recompra (conforme definida abaixo) pela Classe.

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

III. A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

IV. A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

V. Forma: As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

VI. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

VI.1. As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

VI.2. A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de Cotistas depende da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

VI.3. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x) e (xi) do item I (Competência Privativa) acima **dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes** e que, **concomitantemente**, representem, com base no número de cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas Sêniores emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas Sêniores emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), observados os quóruns específicos mencionado no item "VI.4." abaixo.

VI.4. Qualquer alteração dos seguintes itens deve ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia de Cotistas e que representem, no mínimo, mais da metade das Cotas Sênior e mais da metade das Cotas Subordinadas: (i) na prioridade de recebimento de rendimentos das Cotas Sênior; (ii) nos Rendimentos Prioritário Cotas Sênior da

respectiva Subclasse Sênior; **(iii)** nas regras de recomposição, eleição ou formalização do Comitê de Investimentos; **(iv)** nas regras de substituição ou destituição de membro do Comitê de Investimentos; **(v)** do prazo de duração das Cotas Sênior da respectiva Subclasse Sênior; **(vi)** da Cascata de Pagamentos (conforme definida abaixo), **(vii)** nos Apêndices deste Regulamento; **(viii)** nesta Seção F do Regulamento; **(ix)** de qualquer item deste Regulamento que trate sobre o Comitê de Investimentos; **(x)** nas Seções A e B do Anexo I do Regulamento; e **(xi)** no público-alvo do Fundo **(xii)** Alteração nas regras de liquidação da Classe Única e/ou do Fundo previstas neste Regulamento; **(xiii)** Redução da Taxa de Gestão, enquanto a Gestora for a gestora de recursos do Fundo; **(xiv)** Emissão de novas Cotas ou criação de novas classes e/ou subclasses do Fundo; **(xv)** Aumento da Taxa de Administração; **(xvi)** Contratação de formador de mercado; **(xvii)** Alteração da comercializadora dos Ativos Imobiliários original que seja parte vinculada à Gestora ("Comercializadora"), caso contratada, exceto em caso de destituição da Comercializadora por justa causa nos termos previstos no contrato de comercialização; e **(xviii)** quaisquer matérias previstas como de competência do Comitê de Investimentos e que (i) não tenham sido previamente deliberadas pelo Comitê de Investimentos, caso em que se já tiverem sido deliberadas não deverão ser objeto de reanálise ou retificação pela Assembleia; e (ii) um cotista tenha obrigado a Administradora a incluir na ordem do dia da Assembleia de Cotistas de forma a contrariar o disposto neste Regulamento.

VI.6. Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

VI.7. Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

VII. Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

VII.1. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe Única ou subclasse de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. A verificação da vedação do inciso (iv) acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

VII.2. A vedação prevista no item acima não se aplica quando estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo, da classe ou da subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

VIII. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas; (ii) atualização de dados do Regulamento, do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora, bem como para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento; ou (iii) de eventual redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da taxa de performance, se houver; As alterações referidas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

IX. Nas hipóteses de deliberação em Assembleia de Cotistas que envolvam operações de incorporação, cisão, fusão ou transformação do Fundo ou da Classe, o direito de reembolso previsto no inciso II do §1º do art. 119 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 poderá não ser concedido aos cotistas dissidentes, desde que seja obtida aprovação prévia da CVM ou desde que seja permitido pela regulamentação então vigente.

G. FATORES DE RISCO GERAIS

I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DOS DISTRIBUIDORES DAS COTAS E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.

II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

III. Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.

IV. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item C deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.

V. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

VI. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da Classe Única encontram-se detalhados no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

H. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

I. A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

II. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

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

IV. 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 sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

IV.1. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

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

VI. 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.

I. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**I. Serviço de Atendimento ao Cotista**

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

II. Foro para solução de conflitos

Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

III. Política de voto da Gestora

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no site da Gestora, qual seja <https://www.jhsfcapital.com.br/governanca/> e conforme orientado pelo Comitê de Investimentos.

A GESTORA DESTA CLASSE 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.

IV. Anexos e Apêndices

O Anexo I deste Regulamento, bem como os respectivos Apêndice A, Apêndice B e Apêndice C, constituirão parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe e subclasse de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.

* * * * *

Anexo I
Classe Única de Cotas do JHSF CAPITAL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe")

Público-alvo: Investidores Qualificados.	Condomínio: Fechado	Prazo: 10 (dez) anos contados da data da primeira integralização de Cotas.
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	Classe: Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro de cada ano

A. Objeto da Classe Única e Política de Investimento

I. A Classe Única tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação preponderante de seu patrimônio nos empreendimentos imobiliários abaixo (em conjunto "Imóveis"), para o ganho de capital obtido com a compra diretamente da desenvolvedora de cada um dos Imóveis, e venda dos Imóveis para os compradores finais, sendo que as desenvolvedoras participarão da venda de cada Imóvel de forma a prover a mesma qualidade ao comprador final como se tivesse comprado diretamente da desenvolvedora:

- (i) Empreendimento "Boa Vista Estates", aquisição de estâncias e lotes;
- (ii) Empreendimento "Reserva Cidade Jardim", aquisição de futuras unidades autônomas;
- (iii) Empreendimento "Boa Vista Village", aquisição de lotes e futuras unidades autônomas;
- (iv) Empreendimento "São Paulo Surf Club", aquisição de futuras unidades autônomas; e
- (v) Empreendimento "Fazenda Santa Helena", aquisição de lotes;

I.1. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias ou ainda incorporar por meio de terceiros nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua comercialização.

I.2. A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar (i) diretamente por meio de aquisição dos respectivos Imóveis; ou (ii) por meio da aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ("Ativos Imobiliários", quando em conjunto com os Imóveis, simplesmente "Ativos-Alvo").

I.3. Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimento, o Fundo poderá deter Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC, caso sejam essenciais para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo ou para fins de implementação de expansões e benfeitorias em tais Imóveis.

II. A Classe Única poderá adquirir os Imóveis, inclusive aqueles gravados com ônus reais, desde que na aquisição já haja a previsão de liberação do ônus decorrente do próprio pagamento do preço de aquisição e a formalidade para a baixa de ônus seja realizada em até 30 Dias Úteis.

II.1. A Administradora não poderá constituir ônus reais sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe.

III. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo deverá ser aplicada em (i) certificados de depósito bancários pós fixado vinculado à taxa DI com liquidez diária emitidos por instituição financeira que tenha classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a "AAA" ou outra classificação equivalente atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody's; (ii) operações compromissadas com títulos de renda fixa com liquidez diária com os bancos acima mencionados; (iii) títulos públicos vinculados à SELIC e liquidez diária; (iv) cotas de fundos de investimento que invistam nos ativos dos itens acima; e (v) letras de crédito imobiliário ou letras imobiliárias garantidas emitidas por uma das instituições mencionadas acima vinculadas à taxa DI ou outra que vier a substituí-la.

IV. Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na

legislação, neste Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas, observadas as atribuições da Gestora estabelecidas neste Regulamento.

V. Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. O Fundo tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

VI. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, após ouvidas deliberações do Comitê de Investimento, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe Única em Ativos-Alvo e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à política de investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

B. Cotas e Responsabilidade dos Cotistas

I. A Classe Única será inicialmente composta por Cotas divididas em 03 (três) subclasses: **(i)** as Cotas da subclasse "A", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Regulamento ("Cotas Sênior A" e "Subclasse Sênior A", respectivamente); **(ii)** as Cotas da subclasse "B", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Regulamento ("Cotas Sênior B" e "Subclasse Sênior B", respectivamente, e, as Cotas Sênior A e as Cotas Sênior B, quando mencionadas em conjunto, "Cotas Sênior" e, a Subclasse Sênior A e a Subclasse Sênior B, quando mencionadas em conjunto, "Subclasses Sênior"; e **(iii)** as Cotas da subclasse "C", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice C deste Regulamento ("Cotas Subordinadas" e "Subclasse Subordinados", respectivamente).

I.1. A Classe Única iniciará suas operações, desde que atingido o patrimônio mínimo inicial de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas, considerando o valor unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais), observando-se ainda a proporção de, no máximo, 24,90% (vinte e quatro inteiros e noventa centésimos por cento) de Cotas Subordinadas em relação ao total de Cotas integralizadas no âmbito da primeira emissão de cotas da Classe Única ("Proporção de Subordinação").

I.2. A conformidade com a Proporção de Subordinação deverá ser verificada exclusivamente por ocasião do encerramento da primeira emissão de cotas.

I.3. As características da primeira emissão de Cotas Sênior A, de Cotas Sênior B e de Cotas Subordinadas estão descritas, respectivamente, no Apêndice A, no Apêndice B e no Apêndice C deste regulamento.

I.4. As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação para as Cotas Sênior e melhores esforços de colocação para as Cotas Subordinadas, a ser coordenada por coordenador líder contratado pela Gestora em nome da Classe.

Cotas Sênior A

II. As Cotas Sênior terão as características, vantagens, direitos e obrigações descritas no Apêndice A.

Cotas Sênior B

III. As Cotas Sênior terão as características, vantagens, direitos e obrigações descritas no Apêndice B.

Cotas Subordinadas

IV. As Cotas Subordinadas terão as características, vantagens, direitos e obrigações descritas no Apêndice C.

V. Os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a renúncia do exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia de Cotistas, conforme recomendação do Comitê de Investimentos.

VI. A Assembleia de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas das subclasses, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

VII. Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia de Cotistas, no caso de novas emissões de Cotas do Fundo, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas

participações, respeitando-se o prazo mínimo, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3, do distribuidor e do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas, caso assim permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais da B3, do distribuidor e do Escriturador, sendo vedada a cessão a terceiros. Caberá à deliberação pela Assembleia Geral de Cotistas fixar a data base definindo os Cotistas que terão direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

VIII. Todas as Cotas de uma mesma subclasse garantem aos 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, desde que operacionalmente viável e observados os prazos e procedimentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“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 da respectiva subclasse já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

IX. Exceto pela proibição de negociação das Cotas Sêniores às vendedoras dos Ativos Alvo ou quaisquer sociedades, fundos ou pessoas naturais que direta ou indiretamente, tenham participação na referidas vendedoras em razão de não preencherem o requisito de público alvo de tais Subclasses, sendo que qualquer transferência neste sentido será considerada nula de pleno direito, não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe Única por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente.

X. 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 Única não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

C. Distribuição de Rendimentos

I. Observadas as disposições dos respectivos Apêndices, semestralmente, a Classe Única distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os lucros auferidos mensalmente pela Classe Única poderão ser distribuídos aos Cotistas no mês imediatamente subsequente ao de referência, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

II. Os rendimentos da Classe Única poderão ser distribuídos mensalmente, no 7º (sétimo) Dia Útil de cada mês. Considera-se “Dia Útil” como qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

III. Farão jus aos rendimentos da Classe Única os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

IV. A Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de utilização dos recursos (“Cascata de Pagamentos”):

- (i)** Pagamento das despesas ordinárias da Classe, incluindo as Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (ii)** Recomposição do Fundo de Despesas Gerais, observado o item VI abaixo;
- (iii)** Recomposição do Fundo de ITBI, observado o item VI abaixo;
- (iv)** Distribuição de rendimentos de forma *pari passu* entre as Cotas Sênior A e as Cotas Sênior B, considerando a proporção que o Patrimônio Líquido de cada Subclasse Sênior representa do Patrimônio Líquido de todas as Subclasses Sênior consideradas em conjunto, até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas Sênior (conforme definido, respectivamente para cada Cota Sênior, no Apêndice A e Apêndice B);

(v) Pagamento de amortização das Cotas Sênior com o caixa excedente de forma *pari passu* entre as Cotas Sênior A e as Cotas Sênior B, considerando a proporção que o Patrimônio Líquido de cada Subclasse Sênior representa do Patrimônio Líquido de todas as Subclasses Sênior consideradas em conjunto;

(vi) Recomposição do Fundo de Liquidez, observado o item VI abaixo; e

(vii) Após o pagamento integral das Cotas Sênior, seja a título de rendimentos na forma do item (iv) acima, ou a título de amortização na forma do item (v) acima, distribuição de rendimentos e amortização das Cotas Subordinadas.

IV.1. Caso o Fundo não tenha recebido caixa proveniente da venda de Ativos-Alvo pelo Fundo suficiente para pagamento dos Rendimentos Prioritários Cotas Sênior A e dos Rendimentos Prioritários Cotas Sênior B, o Gestor ou, em caso de omissão do Gestor, o Administrador deverá liquidar os investimentos nos ativos financeiros decorrentes do Fundo de Liquidez suficientes para pagar os Rendimentos Prioritários Cotas Sênior A e dos Rendimentos Prioritários Cotas Sênior B e, neste caso, esses recursos não observarão a Cascata de Pagamento acima, sendo que o pagamento será proporcionalmente feito a título de distribuição dos subitens (iv) e (v) do item IV acima, e de forma proporcional para as Cotas Sênior Subclasse A e as Cotas Sênior Subclasse B.

V. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

VI. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio da Classe, a Gestora formará uma reserva de contingência, composta dos fundos listados nos itens VI.1 a VI.5 abaixo para pagamento de despesas extraordinárias, por meio da retenção das integralizações da 1ª (primeira) emissão de Cotas, do retorno de principal decorrente das vendas dos Ativos-Alvo e de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observada a possibilidade de distribuição, conforme indicação do Comitê de Investimentos, destes recursos, a título de rendimentos:

VI.1. Fundo de Despesas Gerais. O Fundo deverá constituir um fundo reserva composto dos fundos abaixo ("Fundo de Despesas Gerais"), equivalente a, no mínimo R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais):

VI.1.1. Fundo de Despesas Condominiais e Associativas. Fundo destinado ao pagamento de despesas condominiais, associativas, Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto Territorial Rural (ITR) e/ou seus respectivos substitutos/sucessores em caso de alteração da legislação tributária ("Fundo de Despesas Condominiais e Associativas"), observado que eventual recomposição do Fundo de Despesas Condominiais e Associativas deverá ser submetida pela Gestora à aprovação do Comitê de Investimentos. Após a aprovação do Comitê de Investimentos, a Gestora informará o valor do Fundo de Despesas Condominiais e Associativas à Administradora, no mínimo, trimestralmente, conforme termos e condições aprovados pelo Comitê de Investimentos;

VI.1.2. Fundo de Despesas. Fundo destinado às despesas ordinárias de manutenção do Fundo; e

VI.1.3. Fundo de Distratos. Fundo destinado a eventuais distratos dos respectivos compromissos de venda e compra dos Imóveis, para prever eventuais multas e recursos que precisarão ser devolvidos aos compradores das unidades ("Fundo de Distratos"), observado que o valor do Fundo de Distratos deverá ser submetida pela Gestora à aprovação do Comitê de Investimentos. Após a aprovação do Comitê de Investimentos, a Gestora informará o valor do Fundo de Distratos à Administradora, no mínimo, trimestralmente, conforme termos e condições aprovados pelo Comitê de Investimentos.

VI.1.4. Caso não haja recursos suficientes no Fundo de ITBI, conforme definido abaixo, para arcar com as despesas objeto do Fundo de ITBI, poderão ser utilizados os recursos disponíveis no Fundo de Despesas Gerais.

VI.2. Fundo de ITBI. O Fundo deverá constituir um fundo reserva de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), encargos e emolumentos equivalente ao valor inicial de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), para arcar com o custo de ITBI, encargos e emolumentos a serem pagos pelo Fundo, pela compra dos Imóveis, e, caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas Gerais, para arcar com as despesas objeto do Fundo de Despesas Gerais ("Fundo de ITBI"), observado que eventual recomposição do Fundo de ITBI deverá ser submetida pela Gestora à aprovação do Comitê de Investimentos. Após a aprovação do Comitê de Investimentos, a Gestora informará o valor do Fundo de ITBI à Administradora, no mínimo, trimestralmente, conforme termos e condições aprovados pelo Comitê de Investimentos.

VI.3. Fundo de Liquidez. O Fundo deverá constituir um fundo de liquidez no montante inicial de R\$ 205.000.000,00 (duzentos e cinco milhões de reais) e seu montante deverá ser reavaliado mensalmente para o equivalente a 6 (seis) meses dos Rendimentos Prioritários Cotas Sênior da respectiva Subclasse Sênior, sendo que mensalmente todo o excesso em relação aos 6 (seis) meses previstos serão utilizados para amortização extraordinária das Cotas Sênior da respectiva Subclasse Sênior.

VII. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

D. Taxas e outros Encargos

Taxa de Administração	Taxa de Gestão
Correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, observada a remuneração mínima de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) por mês.	Correspondente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, observado que, em caso de alteração da Comercializadora que seja parte vinculada à Gestora, a Taxa de Gestão incidirá somente sobre o patrimônio líquido da Subclasse Subordinada.

Taxa de Performance

Não será devida taxa de performance pela Classe.

Taxa Máxima de Custódia e Taxa de Escrituração

Taxa Máxima de Custódia: 0,03% (três centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe, com valor mínimo mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais). A Taxa Máxima de Custódia está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe Única à título desta Taxa Máxima de Custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe Única à título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante.

Taxa de Escrituração: não será devida taxa de escrituração.

I. Em atenção ao disposto na Resolução CVM nº 175/22, as taxas de administração e gestão indicadas consideram as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.

II. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado; e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos.

III. 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.

FORMA DE CÁLCULO

I. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas mensalmente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e serão pagas por esta Classe, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, observados os valores mínimos estabelecidos neste anexo ao Regulamento.

II. A Classe Única não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

III. As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como nesta Seção D deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

IV. 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.

V. 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, observada a Multa pela Destituição Sem Justa Causa (conforme definida abaixo); e (b) conforme aplicável, a Classe Única arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe.

VI. Outros Encargos: O Fundo e a Classe Única poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de Encargos das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

E. Negociação das Cotas

I. Negociação de Cotas: Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e seus Apêndices.

I.1. As Cotas Sênior serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pelo “Balcão B3”, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (“Fundos21”), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do balcão B3.

I.2. Caso as Cotas Sênior sejam migradas do mercado de balcão organizado para o mercado de bolsa, as Cotas Sênior serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“DDA”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas Sênior custodiadas eletronicamente na B3.

II. A transferência de titularidade das cotas do Fundo fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelos distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, da adequação do investidor à subclasse aplicável, bem como do atendimento das demais formalidades estabelecidas neste Regulamento, na regulamentação vigente.

F. Integralizações, Amortização, Resgate

I. A integralização de Cotas em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

II. Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá (a) formalizar o documento de aceitação da oferta; e (b) assinar o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

III. 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 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta.

III.1. As chamadas de capital serão realizadas pela Administradora, por solicitação da Gestora desde que cumpridos os requisitos para o investimento nos Ativos Alvo, nas datas previamente acordadas e previstas no boletim de subscrição (“Chamadas de Capital”), e deverão ocorrer por meio do envio de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no compromisso de investimento e no documento de subscrição, sendo certo que os Cotistas deverão realizar a integralização objeto da Chamada de Capital em prazo não superior a 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da Chamada de Capital, podendo ser admitido prazo diferente se previsto nos documentos de subscrição. O comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta da Classe Única será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo investidor. A Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento das Chamadas de Capital, nos prazos estipulados pela B3, se o caso, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das Cotas.

III.2. A elaboração da Chamada de Capital será baseada na razão entre as Cotas já integralizadas e o total de Cotas subscritas por cada Cotista sendo que serão feitas proporcionalmente ao número de Cotas subscritas e não integralizadas por cada Cotista ("Percentual Integralizado").

III.3. No caso de inadimplemento, a Administradora notificará o cotista inadimplente ("Cotista Inadimplente") para sanar o inadimplemento no prazo de até 3 (três) Dias Úteis. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento da notificação descrita acima, a Administradora poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente: (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança, observado que a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, dispensar a cobrança da multa não compensatória constante do item (a) acima; (ii) contrair, em nome da Classe, empréstimo para sanar o referido inadimplemento e limitado ao valor inadimplido, direcionando os juros e demais encargos ao Cotista Inadimplente, podendo a Administradora, em nome da Classe, dar as Cotas do Cotista Inadimplente em garantia ao empréstimo (e direcionar os recebíveis oriundos de tais Cotas do Cotista Inadimplente para sanar tal empréstimo), nas condições acordadas entre a Administradora e a instituição concedente do empréstimo; e (iii) vender as Cotas cuja integralização foi inadimplida a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial.

IV. As futuras emissões de cotas do Fundo poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas. Os Ativos-Alvo utilizados na integralização do valor das Cotas deverão ser objeto de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

V. A integralização do valor das Cotas em ativos deverá ser realizada no prazo previsto no respectivo documento de aceitação da Oferta e deverão observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela instituição responsável pela escrituração das cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

VI. A Classe Única realizará amortização de Cotas Sênior de cada Subclasse Sênior, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Subclasse Sênior representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas, mensalmente se houver recursos suficientes conforme previsto na Cascata de Pagamentos.

VI.1. Para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: **(i) Data de cálculo do valor da Cota de amortização:** fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e **(ii) Data de Pagamento da Amortização:** na data de pagamento da remuneração, observada a Cascata de Pagamentos.

VII. Considerando que a Classe Única é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do prazo de duração da respectiva subclasse; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da subclasse, Classe Única e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

VII.1 Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da subclasse, Classe Única e/ou do Fundo.

VIII. O Comitê de Investimentos poderá recomendar amortizações adicionais ou extraordinárias, observadas as condições de liquidez do Fundo e o atendimento à Proporção de Subordinação previstos neste Regulamento.

G. Comitê de Investimento

I. Composição: A Classe Única deverá ter um comitê de investimentos que será composto por até 5 (cinco) membros, eleitos na primeira Assembleia de Cotistas do Fundo, sendo necessariamente 3 (três) membros indicados pelos cotistas das Cotas Sênior, 1 (um) membro indicado pelos cotistas das Cotas Subordinadas, e 1 (um) membro indicado pela Gestora, sendo que os membros indicados pelas Cotas Subordinadas e pela Gestora não terão direito a voto ("Comitê de Investimentos"). O Comitê de Investimento terá um Presidente, eleito na forma do item VII abaixo.

II. Mandato: Os membros do Comitê de Investimento exercerão suas funções por 10 (dez) anos, podendo renunciar ou ser substituídos a qualquer tempo exclusivamente por meio de indicação de outro membro que seja funcionário ou administrador da mesma sociedade que o antigo membro a ser substituído pertença ou sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico. No caso de renúncia, o fato será comunicado pela Gestora aos cotistas da Classe. Na

hipótese de vacância definitiva, caberá ao Presidente do Comitê de Investimentos comunicar tal fato à Gestora, identificando a necessidade de notificação aos Cotistas Seniores para que estes indiquem o respectivo membro a ser substituído.

III. Remuneração: A atividade de membro do Comitê de Investimentos não será remunerada.

IV. Competência: O Comitê de Investimento deverá deliberar sobre as seguintes matérias, sem prejuízo da responsabilidade da Gestora:

- (i) alteração na política de venda dos Ativos-Alvo celebrada com a comercializadora de tais ativos contratada pela Classe, conforme critérios indicados pela Gestora;
- (ii) aprovação de comercialização de determinado Ativo Imobiliário em específico cujos termos e condições não se enquadrem na política de venda celebrada com a Comercializadora;
- (iii) deliberar e discutir sobre investimentos, reinvestimentos e desinvestimentos da Classe, bem como sobre a composição da sua carteira, apresentadas ao Comitê de Investimento por qualquer de seus membros ou pela Gestora, sem prejuízo do direito de veto da Administradora sobre as deliberações tomadas em desacordo com o estabelecido neste Regulamento ou na legislação aplicável;
- (iv) deliberar sobre outras matérias pertinentes à aquisição ou alienação dos Ativos Imobiliários;
- (v) regulamentação dos procedimentos de liquidação do Fundo deliberados em Assembleia;
- (vi) deliberar e discutir sobre o voto a ser proferido pela Gestora, em nome da Classe, nas assembleias gerais dos fundos ou classe investidos e/ou dos emissores dos ativos investidos;
- (vii) recomendar o preço de emissão de cotas em uma eventual nova emissão a ser deliberada em Assembleia de Cotistas;
- (viii) deliberar pela listagem das Cotas Sênior em bolsa de valores;
- (ix) deliberar sobre as consequências a serem tomadas em caso do Índice de Verificação ficar abaixo de 20% (vinte por cento);
- (x) deliberar sobre as consequências a serem tomadas nos casos de descumprimento de obrigações relativas à comprovação da capacidade financeira das vendedoras dos Ativos Imobiliários e/ou empresas do seu grupo econômico para a conclusão das obras dos empreendimentos, nos casos específicos e conforme previstas nos documentos celebrados entre a Classe Única e a vendedora dos Ativos Imobiliários;
- (xi) deliberar sobre a possibilidade de uma sociedade vendedora dos Ativos-Alvo contrair dívidas, empréstimos ou outras formas de alavancagem nos casos específicos e conforme previstas nos documentos celebrados entre a Classe Única e a vendedora dos Ativos Imobiliários; e
- (xii) deliberar pela prorrogação do prazo de duração do Fundo na hipótese prevista no item I.1 da seção J (Liquidação e Encerramento) constante no Anexo ao Regulamento.

IV.1. Para fins da deliberação constante no inciso (ii) do item IV. Acima, o Comitê de Investimentos deverá deliberar pela aprovação ou não no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Comercializadora apresentar à Administradora e à Gestora os termos da comercialização do Ativo Imobiliário. Caso o Comitê de Investimentos não delibere dentro do prazo acima especificado, a comercialização dos Ativos Imobiliários cujos termos e condições não se enquadrem na política de venda celebrada com a Comercializadora será aprovada, exceto casos que impliquem em prazo de pagamento superior ao Prazo de Duração do Fundo ou obrigações adicionais ao Fundo, sendo certo que em qualquer caso a venda obedecerá aos critérios de formalização das demais vendas realizadas pelo Fundo.

V. Vinculação da Gestora e da Administradora: As deliberações do Comitê de Investimentos, tomadas nos termos deste Regulamento serão vinculantes à Gestora e à Administradora, que deverão observá-las integralmente no exercício de suas funções e de representação da Classe Única perante terceiros.

VI. Forma e Periodicidade: O Comitê de Investimentos reunir-se-á sempre que necessário, por solicitação de qualquer de seus membros ou, ainda, a convite da Administradora e/ou da Gestora. As reuniões do Comitê de

Investimento poderão ser realizadas presencialmente, mediante reuniões telefônicas (*conference calls*) ou por meio eletrônico, e instalar-se-ão com a presença dos 3 (três) membros indicados pelos Cotistas Sênior.

VII. Deliberação: As decisões do Comitê de Investimento serão tomadas pelos votos da maioria de seus membros com direito a voto. As decisões deverão ser consolidadas em atas ou correspondência eletrônica, ainda que em forma de sumário, assinadas pelo Presidente do Comitê de Investimento e arquivadas pela Gestora, sendo certo que, nos casos de deliberações por meio de correspondência eletrônica, será dispensada a necessidade de assinaturas, valendo tais correspondências eletrônicas como prova efetiva da deliberação. A Gestora dará ciência das decisões e deliberações do Comitê de Investimento aos cotistas da Classe Única e deixará tais atas e arquivos, conforme aplicável, à inteira disposição da Administradora, dos órgãos reguladores e de entidades de autorregulação, fornecendo cópias destas se assim lhe for solicitado.

VIII. Documentação: A Gestora será responsável pela formalização e guarda de toda a documentação relacionada ao Comitê de Investimentos, incluindo a obtenção de termo de posse dos membros eleitos e documentos complementares que contenham, no mínimo: **(i)** compromisso de confidencialidade e não utilização de informação privilegiada; **(ii)** compromisso de atuar de forma isenta, não se valendo de sua posição como membro do Comitê de Investimentos para a obtenção de benefício e/ou vantagem direta ou indireta, ou, ainda, realizar operações que eventualmente esteja impedido de realizar, direta ou indiretamente, bem como pelo acompanhamento das atividades do Comitê de Investimentos, zelando para que seu funcionamento esteja em conformidade com o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

H. Substituição de Prestador de Serviços Essencial

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

I.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 de Cotistas.

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

II.1. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no caput, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

II.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) No caso da renúncia exclusiva da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas nos termos previstos nesta seção. A Administradora deverá indicar um substituto para a Gestora e, enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, a Administradora poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas as atividades atribuídas originalmente à Gestora; (b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a transferência dos direitos reais referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

II.3. Aplica-se o disposto no item acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas 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 de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

II.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 Cotistas de que trata o item II acima.

II.5. Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista no item II acima, a Classe Única 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.

II.6. Nas hipóteses aqui previstas, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

II.7. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe Única não constitui transferência de propriedade.

III. Enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos Cotistas: (a) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez poderá ser realizada pelo Fundo (exceto no caso da alienação de Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez para de pagamento de despesas e encargos da Classe Única 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 assumir temporariamente o exercício das funções de gestão da Carteira da Classe Única ou a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez que compoñham o portfólio do Fundo.

IV. 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.

V. Caso a Assembleia de Cotistas referida nesta seção 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 de Cotistas para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

V.1. Se (a) a Assembleia de Cotistas prevista 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 II.2., acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe Única 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.

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

VII. 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 nº 175/22, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e (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.

VIII. 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 de Cotistas 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.

IX. No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

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

XI. Na hipótese de a Assembleia de Cotistas conter proposta para alteração do Regulamento que afete as condições da prestação de serviço pela Gestora, incluindo, mas não se limitando, a alteração no Regulamento e seus anexos que (i) altere as competências e/ou poderes da Gestora, ou (ii) aprove a instalação de comitês e/ou conselhos da Classe Única que restrinjam as competências e/ou poderes da Gestora, ressalvado pelo Comitê de Investimentos, ou (iii) altere os valores ou metodologias de cálculo da remuneração da Gestora, e, previamente à realização da referida Assembleia de Cotistas (desde que a Gestora tenha sido notificado de tal proposta antes da ou juntamente com a convocação da referida Assembleia de Cotistas), tal proposta ter sido objeto de manifestação formal da Gestora apresentando sua discordância devidamente justificada e, ainda assim, estas serem aprovadas pela Assembleia de Cotistas, conforme o caso, a Gestora poderá renunciar em até 30 (trinta) Dias Úteis da referida alteração deste Regulamento e seus anexos, sendo tal renúncia da Gestora considerada uma "Renúncia Motivada". Nesta hipótese, a aquisição de Ativos-Alvo pela Classe Única ficará suspensa até a substituição da Gestora por um novo gestor, nos termos deste Regulamento e a Gestora fará jus ao recebimento de multa não compensatória no valor equivalente a 2 (duas) vezes o valor anual da Taxa de Gestão devida na data da efetiva destituição da Gestora ("Multa por Renúncia Motivada").

I. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

I. Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da classe de Cotas está negativo: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de Cotas do Fundo; e (ii) condenação do Fundo de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

II. Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável. O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor total dos ativos, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável ("Patrimônio Líquido").

II.1. Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do patrimônio líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, caput, II, "a", da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e **(b)** convocar a Assembleia de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo.

II.2. Se, após a adoção das medidas previstas no item "I" acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item "I.1." acima será facultativa.

II.3. Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de Cotistas aqui prevista, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta seção, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

II.4. Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, a Assembleia de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item abaixo.

II.5. Na Assembleia de Cotistas prevista nesta seção, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe Única por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

II.6. A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia de Cotistas pela

Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe Única na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

II.7. Se a referida Assembleia de Cotistas não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas previstas acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

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

IV. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante neste sentido.

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

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

J. Liquidação e Encerramento

I. O Fundo entrará em liquidação no término de seu prazo, observada a exceção prevista no item I.1 abaixo desta seção "J. Liquidação e Encerramento", ou por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento ou ainda nas hipóteses específicas para cada subclasse previstas no respectivo Apêndice.

I.1. Caso, a partir de 60 dias antes do término do prazo de duração da Classe, as Cotas Sênior não tenham sido integralmente amortizadas, a Administradora deverá convocar o Comitê de Investimentos para deliberação sobre a prorrogação do prazo de duração da Classe Única até que ocorra a integral amortização das Cotas Sênior. O prazo de duração da Classe Única será prorrogado enquanto não houver uma deliberação pelo Comitê de Investimento neste sentido.

II. 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.

II.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.

III. Conforme indicação do Comitê de Investimentos, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, fora do ambiente da B3; ou (iv) por outras formas que venham a ser definidas no âmbito de Assembleia de Cotistas.

IV. Em qualquer caso, a liquidação em dinheiro ou em valores mobiliários será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3.

V. Caso, ao término do prazo de duração do Fundo, as Cotas Sênior não tenham sido integralmente amortizadas, será permitido aos Cotistas Sênior, em sede de assembleia especial de titulares de Cotas Sênior, deliberarem pelo uso dos recursos mantidos no Fundo de Despesas Condominiais e Associativas, no Fundo de Despesas, no Fundo de Liquidez, no Fundo de Distratos e no Fundo de ITBI para a amortização integral das Cotas Sênior, única e exclusivamente nas hipóteses de os recursos desses fundos serem suficientes para a amortização integral das Cotas Sênior. Caso os recursos não sejam suficientes para a amortização integral das Cotas Sênior, o Comitê deverá deliberar pela prorrogação ou não do prazo de duração do Fundo, não sendo permitido o uso de tais recursos para a amortização

parcial de Cotas Sênior, hipótese na qual o prazo de duração do Fundo será prorrogado automaticamente até que ocorra a integral amortização das Cotas Sênior e os recursos dos referidos fundos serão mantidos no caixa da Classe.

VI. No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM nº 175/22, a Administradora (a) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe Única 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 Única asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

VII. 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.

VIII. 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.

IX. Encerramento. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe Única e do Fundo, conforme aplicável, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

K. Comunicações

I. Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

II. Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

III. As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

IV. As informações periódicas e eventuais da Classe Única serão disponibilizadas, conforme aplicável, (a) no site da Administradora, no endereço: www.xpi.com.br; e/ou (b) por meio eletrônico disponibilizado pela entidade administradora de mercado organizado nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação;

L. Fatores de Risco da Classe

I. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe Única e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22. Não há garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe Única e para os Cotistas, não podendo a Administradora, a Gestora ou qualquer de suas coligadas, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira da Classe Única por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando do pagamento de remuneração ou amortização de suas Cotas, nos termos deste anexo. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente a seção de Fatores de Risco do Informe Anual do Fundo, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe.

II. 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.

M. Recompra

I. A Classe Única poderá, desde que previamente aprovado em Assembleia de Cotistas, adquirir suas próprias Cotas no mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação ("Recompra"), desde que:

(a) o valor de recompra seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da Recompra;

(b) as Cotas recompradas sejam canceladas; e

(c) o volume de Recompra não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas.

II. Para efeito do disposto no item I. acima, a Administradora deve 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, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

III. O comunicado a que se refere o parágrafo acima: (i) será considerado válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (ii) deverá conter informações sobre a existência de programa de Recompra e quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios.

IV. O limite a que se refere o inciso (c) do item I. acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe Única na data do comunicado de que trata o item III. acima.

V. É vedado à Classe Única recomprar suas próprias Cotas: **(i)** sempre que a Administradora ou a Gestora tenha conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado 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; **(ii)** de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e **(iii)** com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

VI. A Classe Única poderá realizar ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das suas Cotas, as quais devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, sendo certo que as Cotas recompradas pela Classe Única devem ser canceladas.

Apêndice A
Apêndice das Cotas da Subclasse A de Emissão da Classe Única do JHSF CAPITAL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Cotas Sênior A" e "Subclasse Sênior A", respectivamente)
Público-alvo:

Quaisquer Investidores Qualificados, exceto as vendedoras dos Ativos Alvo ou quaisquer sociedades, fundos ou pessoas naturais que direta ou indiretamente, tenham participação na referidas vendedoras.

A. Características, Vantagens e Restrições das Cotas Sênior A

I. As Cotas Sênior A, da Subclasse Sênior A, da Classe Única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo, observado que as Cotas Sênior A e as Cotas Sênior B possuem as mesmas características, direitos e vantagens:

I.1. Sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, até o final do prazo de duração das Cotas, os cotistas detentores de Cotas Sênior A receberão rendimentos de forma *pari passu* entre as Cotas Sênior A e as Cotas Sênior B, considerando a proporção que o Patrimônio Líquido de cada Subclasse Sênior representa do Patrimônio Líquido de todas as Subclasses Sênior consideradas em conjunto, e terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas Subordinadas, conforme definido na Cascata de Pagamentos e conforme detalhado abaixo (sendo os Rendimentos Iniciais Cotas Sênior A, Rendimentos Majorados e Rendimentos Reduzidos, em conjunto, "Rendimentos Prioritários Cotas Sênior A"):

(i) O Fundo buscará atingir, para as Cotas Sênior A uma rentabilidade equivalente a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, disponível na página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI") acrescido de um *spread* de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente no primeiro dia sobre o valor de integralização das Cotas Sênior A e diariamente após tal data sobre tal valor já corrigido pela Taxa DI, excluídos da base de cálculo valores que tenham sido amortizados aos Cotistas Sêniors das Cotas Sênior A ("Rendimentos Iniciais Cotas Sênior A"), observados os casos de Evento de Majoração de Rendimentos e/ou Evento de Redução de Rendimentos, conforme a seguinte forma:

(ii) Caso verificado algum Evento Majoração de Rendimentos ou Evento de Redução de Rendimentos, serão perseguidos pelo Fundo, conforme aplicável, os rendimentos devidos nos itens (iv) e (v) abaixo; e

(iii) A Gestora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de entrega do informe mensal do Fundo à CVM pela Administradora ("Data de Apuração"), calculará o índice abaixo ("Índice de Verificação"), conforme fórmula abaixo:

$$IV_t = \frac{AG_t - SumSr_t}{AG_t}$$

IV_t : índice de verificação calculado na data "t"

$SumSr_t$: soma do Patrimônio Líquido da Cota Sênior da Subclasse A e do Patrimônio Líquido da Cota Sênior da Subclasse B calculado na data "t" ("Patrimônio Líquido das Cotas Sênior")

AG_t : Valor dos Ativos do Fundo calculado na data "t" para fins do Índice de Verificação, considerando-se o "Valor dos Ativos do Fundo" por meio da seguinte fórmula:

$$AG_t = CA_t + AF_t + VPREC_t + \left(UN \times \frac{IPCA_t}{IPCA_0} \right) - DO$$

CA_t : recursos em caixa calculado na data "t"

AF_t : aplicações financeiras calculado na data "t", considerando-se os recursos dos fundos de reserva (Despesas Condominiais, Despesas, Liquidez, Distratos e ITBI)

$VPREC_t$: soma dos valores a receber oriundo da venda de unidades dos Imóveis calculado na data "t" trazidos a valor presente pela taxa do contrato de compra e venda da unidade

UN : soma do valor das unidades em estoque pelo preço de aquisição

$IPCA_0$: índice do IPCA da primeira integralização;

$IPCA_t$: índice do IPCA na data "t"

DO : despesas ordinárias mensais do FII a incorrer no respectivo mês

Para fins das fórmulas acima, os valores correspondentes a variação do IPCA serão acumulados ao valor dos Ativos-Alvo, considerando a variação do IPCA com defasagem de 2 (dois) meses, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dia útil desde a primeira data de aquisição dos Ativos-Alvo pelo Fundo.

(iv) Caso, em qualquer Data de Apuração, o Índice de Verificação seja inferior a 20% (vinte por cento) ("Evento de Majoração de Rendimentos"), o spread utilizado no cálculo dos Rendimentos Iniciais Cotas Sênior A deverá ser de 2,60% (dois inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano ("Rendimentos Majorados"). Os Rendimentos Majorados serão considerados Rendimentos Prioritários Cotas Sênior A a partir do Dia Útil seguinte à Data de Apuração de um Evento de Majoração de Rendimentos até a próxima Data de Apuração que (1) verificar que o Índice de Verificação seja igual ou maior a 24,90% (vinte e quatro inteiros e noventa centésimos por cento), hipótese que será aplicado o disposto no item (i) acima; ou (2) verificar um Evento de Redução de Rendimentos, hipótese que será aplicado o disposto no item (v) abaixo;

(v) Caso, em qualquer Data de Apuração, o Índice de Verificação seja superior a 40% (quarenta por cento) ("Evento Redução de Rendimentos"), o spread utilizado no cálculo da Rendimentos Iniciais Cotas Sênior A deverá ser de 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano ("Rendimentos Reduzidos"). Os Rendimentos Reduzidos serão considerados Rendimentos Prioritários Cotas Sênior A a partir do Dia Útil seguinte à Data de Apuração de um Evento de Redução de Rendimentos até a próxima Data de Apuração em que o Índice de Verificação seja inferior a 40% (quarenta por cento), hipótese que será aplicado o disposto no item (i) acima.

I.2. Para fins do item "I.1" acima, o Fundo procurará distribuir mensalmente às Cotas Sênior A, rendimentos suficientes para que as Cotas Sênior A atinjam retorno equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas Sênior A;

I.3. Os Rendimentos Prioritários Cotas Sênior A deverão ser pagos aos detentores de Cotas Sênior A de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, a Administradora verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas Sênior A não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas Sênior A, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Cotas Sênior A e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas Sênior A será automaticamente acumulada para pagamento na próxima data de distribuição de rendimentos, incidindo o respectivo Rendimento Prioritário Cotas Sênior A devido sobre tais montante acumulados (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente);

I.4. A Classe Única realizará amortização de Cotas Sênior A, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota Sênior A representa relativamente ao patrimônio líquido das Cotas Sênior, sem redução do número de Cotas emitidas, mensalmente se houver recursos suficientes conforme previsto na Cascata de Pagamentos.

II. Adicionalmente, as Cotas Sênior A terão as seguintes características específicas:

- (i)** As Cotas Sênior A possuem prioridade no recebimento de remuneração e amortização em relação às Cotas Subordinadas, de forma que não há rentabilidade esperada para as Cotas Subordinadas, as quais farão jus ao resultado remanescente da Classe, após o resgate integral das Cotas Sênior A.
- (ii)** Público-alvo das Cotas Sênior A: Investidores Qualificados.
- (iii)** Ambiente de negociação: As Cotas Sênior A serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("Fundos21"), administrado e

operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

- (iv) Caso as Cotas Sênior A sejam migradas do mercado de balcão organizado para o mercado de bolsa, as Cotas Sênior A serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas Sênior A custodiadas eletronicamente na B3.
- (v) Cálculo do Valor Unitário: O valor unitário das Cotas Sênior A será calculado diariamente, conforme a fórmula abaixo:

$$VCSr_t = \frac{Srn_t}{QuantCotasSr_n}$$

Onde:

$VCSr_t$: valor unitário da Cota Sênior da Subclasse "n" calculado na data "t"

$QuantCotasSr_n$: é o número de Cotas Sênior da Subclasse "n" em circulação

Srn_t : valor das Cotas Sênior da Subclasse "n" calculado na data "t", calculado da seguinte forma ("Patrimônio Líquido da Cota Sênior da Subclasse A"):

$$Srn_t = Sr_{n,t-1} \times (1 + i)^{\left(\frac{D_t - D_{t-1}}{252}\right)} - R_t$$

Onde:

$Sr_{n,t-1}$: valor das Cotas Sênior da Subclasse "n" calculado na data "t-1" ao final do dia

i : Taxa de rendimento alvo vigente das Cotas Sênior ao ano na data "t"

$(D_t - D_{t-1})$: Dias Úteis entre a data de cálculo D_t e a Data de cálculo anterior ao D_{t-1}

R_t : soma de pagamentos, incluindo rendimentos e amortizações, realizados para os detentores das Cotas Sênior da Subclasse "n" na data "t"

III. As Cotas Sênior Subclasse A serão consideradas automaticamente resgatadas na data em que o Patrimônio Líquido da Cota Sênior da Subclasse A atingir o valor de R\$ 0,00.

B. Taxas e outros Encargos Específicos das Cotas Sênior A

Taxa de Performance

Não há.

I. Não haverá cobrança de Taxa de Performance para as Cotas Sênior A.

II. As Cotas Sênior A se submetem às regras de Taxa de Administração e Taxa de Gestão comuns à todas as Cotas do Fundo, especificadas nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como na Seção D do Anexo ao Regulamento.

Apêndice B
Apêndice das Cotas da Subclasse B de Emissão da Classe Única do JHSF CAPITAL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Cotas Sênior B" e "Subclasse Sênior B", respectivamente)
Público-alvo:

Quaisquer Investidores Qualificados, exceto as vendedoras dos Ativos Alvo ou quaisquer sociedades, fundos ou pessoas naturais que direta ou indiretamente, tenham participação na referidas vendedoras.

C. Características, Vantagens e Restrições das Cotas Sênior B

I. As Cotas Sênior B, da Subclasse Sênior B, da Classe Única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo, observado que as Cotas Sênior A e as Cotas Sênior B possuem as mesmas características, direitos e vantagens:

I.1. Sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, até o final do prazo de duração das Cotas, os cotistas detentores de Cotas Sênior B receberão rendimentos de forma *pari passu* entre as Cotas Sênior A e as Cotas Sênior B, considerando a proporção que o Patrimônio Líquido de cada Subclasse Sênior representa do Patrimônio Líquido de todas as Subclasses Sênior consideradas em conjunto, e terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas Subordinadas, conforme definido na Cascata de Pagamentos e conforme detalhado abaixo (sendo os Rendimentos Iniciais Cotas Sênior B, Rendimentos Majorados e Rendimentos Reduzidos, em conjunto, "Rendimentos Prioritários Cotas Sênior B"):

(i) O Fundo buscará atingir, para as Cotas Sênior B uma rentabilidade equivalente a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, disponível na página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("Taxa DI") acrescido de um *spread* de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, incidente no primeiro dia sobre o valor de integralização das Cotas Sênior B e diariamente após tal data sobre tal valor já corrigido pela Taxa DI, excluídos da base de cálculo valores que tenham sido amortizados aos Cotistas Sêniores das Cotas Sênior B ("Rendimentos Iniciais Cotas Sênior B"), observados os casos de Evento de Majoração de Rendimentos e/ou Evento de Redução de Rendimentos, conforme a seguinte forma:

(ii) Caso verificado algum Evento Majoração de Rendimentos ou Evento de Redução de Rendimentos, serão perseguidos pelo Fundo, conforme aplicável, os rendimentos devidos nos itens (iv) e (v) abaixo; e

(iii) A Gestora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de entrega do informe mensal do Fundo à CVM pela Administradora ("Data de Apuração"), calculará o índice abaixo ("Índice de Verificação"), conforme fórmula abaixo:

$$IV_t = \frac{AG_t - SumSr_t}{AG_t}$$

IV_t : índice de verificação calculado na data "t"

$SumSr_t$: Patrimônio Líquido das Cotas Sênior

AG_t : Valor dos Ativos do Fundo calculado na data "t" para fins do Índice de Verificação, considerando-se o "Valor dos Ativos do Fundo" por meio da seguinte fórmula:

$$AG_t = CA_t + AF_t + VPREC_t + \left(UN \times \frac{IPCA_t}{IPCA_0} \right) - DO$$

CA_t : recursos em caixa calculado na data "t"

AF_t : aplicações financeiras calculado na data "t", considerando-se os recursos dos fundos de reserva (Despesas Condominiais, Despesas, Liquidez, Distratos e ITBI)

$VPREC_t$: soma dos valores a receber oriundo da venda de unidades dos Imóveis calculado na data "t" trazidos a valor presente pela taxa do contrato de compra e venda da unidade

UN : soma do valor das unidades em estoque pelo preço de aquisição

$IPCA_0$: índice do IPCA da primeira integralização;

$IPCA_t$: índice do IPCA na data "t"

DO : despesas ordinárias mensais do FII a incorrer no respectivo mês

Para fins das fórmulas acima, os valores correspondentes a variação do IPCA serão acumulados ao valor dos Ativos-Alvo, considerando a variação do IPCA com defasagem de 2 (dois) meses, de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dia útil desde a primeira data de aquisição dos Ativos-Alvo pelo Fundo.

(iv) Caso, em qualquer Data de Apuração, o Índice de Verificação seja inferior a 20% (vinte por cento) ("Evento de Majoração de Rendimentos"), o spread utilizado no cálculo dos Rendimentos Iniciais Cotas Sênior B deverá ser de 2,60% (dois inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano ("Rendimentos Majorados"). Os Rendimentos Majorados serão considerados Rendimentos Prioritários Cotas Sênior B a partir do Dia Útil seguinte à Data de Apuração de um Evento de Majoração de Rendimentos até a próxima Data de Apuração que (1) verificar que o Índice de Verificação seja igual ou maior a 24,90% (vinte e quatro inteiros e noventa centésimos por cento), hipótese que será aplicado o disposto no item (i) acima; ou (2) verificar um Evento de Redução de Rendimentos, hipótese que será aplicado o disposto no item (v) abaixo;

(v) Caso, em qualquer Data de Apuração, o Índice de Verificação seja superior a 40% (quarenta por cento) ("Evento Redução de Rendimentos"), o spread utilizado no cálculo da Rendimentos Iniciais Cotas Sênior B deverá ser de 1,90% (um inteiro e noventa centésimos por cento) ao ano ("Rendimentos Reduzidos"). Os Rendimentos Reduzidos serão considerados Rendimentos Prioritários Cotas Sênior B a partir do Dia Útil seguinte à Data de Apuração de um Evento de Redução de Rendimentos até a próxima Data de Apuração em que o Índice de Verificação seja inferior a 40% (quarenta por cento), hipótese que será aplicado o disposto no item (i) acima.

I.2. Para fins do item "I.1" acima, o Fundo procurará distribuir mensalmente às Cotas Sênior B, rendimentos suficientes para que as Cotas Sênior B atinjam retorno equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas Sênior B;

I.3. Os Rendimentos Prioritários Cotas Sênior B deverão ser pagos aos detentores de Cotas Sênior B de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, a Administradora verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas Sênior B não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas Sênior B, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Cotas Sênior B e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas Sênior B será automaticamente acumulada para pagamento na próxima data de distribuição de rendimentos, incidindo o respectivo Rendimento Prioritário Cotas Sênior B devido sobre tais montante acumulados (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente);

I.4. A Classe Única realizará amortização de Cotas Sênior B, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota Sênior B representa relativamente ao patrimônio líquido das Cotas Sênior, sem redução do número de Cotas emitidas, mensalmente se houver recursos suficientes conforme previsto na Cascata de Pagamentos.

II. Adicionalmente, as Cotas Sênior B terão as seguintes características específicas:

- (i)** As Cotas Sênior B possuem prioridade no recebimento de remuneração e amortização em relação às Cotas Subordinadas, de forma que não há rentabilidade esperada para as Cotas Subordinadas, as quais farão jus ao resultado remanescente da Classe, após o resgate integral das Cotas Sênior B.
- (ii)** Público-alvo das Cotas Sênior B: Investidores Qualificados.
- (iii)** Ambiente de negociação: As Cotas Sênior B serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("Fundos21"), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.
- (iv)** Caso as Cotas Sênior B sejam migradas do mercado de balcão organizado para o mercado de bolsa, as Cotas Sênior B serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de

Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas Sênior B custodiadas eletronicamente na B3.

- (v) Cálculo do Valor Unitário: O valor unitário das Cotas Sênior B será calculado diariamente, conforme a fórmula abaixo:

$$VCSr_t = \frac{Srnt}{QuantCotasSrnt}$$

Onde:

$VCSr_t$: valor unitário da Cota Sênior da Subclasse "n" calculado na data "t"

$QuantCotasSrnt$: é o número de Cotas Sênior da Subclasse "n" em circulação

$Srnt$: valor das Cotas Sênior da Subclasse "n" calculado na data "t", calculado da seguinte forma ("Patrimônio Líquido da Cota Sênior da Subclasse B"):

$$Srnt = Srnt-1 \times (1 + i)^{\left(\frac{Dt-Dt-1}{252}\right)} - Rt$$

Onde:

$Srnt-1$: valor das Cotas Sênior da Subclasse "n" calculado na data "t-1" ao final do dia

i : Taxa de rendimento alvo vigente das Cotas Sênior ao ano na data "t"

$(Dt-Dt-1)$: Dias Úteis entre a data de cálculo Dt e a Data de cálculo anterior ao $Dt-1$

Rt : soma de pagamentos, incluindo rendimentos e amortizações, realizados para os detentores das Cotas Sênior da Subclasse "n" na data "t"

III. As Cotas Sênior Subclasse B serão consideradas automaticamente resgatadas na data em que o Patrimônio Líquido da Cota Sênior da Subclasse B atingir o valor de R\$ 0,00.

D. Taxas e outros Encargos Específicos das Cotas Sênior B

Taxa de Performance

Não há.

I. Não haverá cobrança de Taxa de Performance para as Cotas Sênior B.

II. As Cotas Sênior B se submetem às regras de Taxa de Administração e Taxa de Gestão comuns à todas as Cotas do Fundo, especificadas nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como na Seção D do Anexo ao Regulamento.

Apêndice C
Apêndice das Cotas da Subclasse C de Emissão da Classe Única do JHSF CAPITAL DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Cotas Subordinadas" e "Subclasse Subordinada", respectivamente)
Público-alvo:

Investidores Qualificados

A. Características, Vantagens e Restrições das Cotas Subordinadas

I. As Cotas Subordinadas, da Subclasse Subordinadas, da Classe Única do Fundo subordinam-se às Cotas Sênior A e às Cotas Sênior B, nos termos da Cascata de Pagamentos, para fins de recebimento de rendimentos, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo.

II. Adicionalmente, as Cotas Subordinadas, terão as seguintes características específicas:

- (i)** Público-alvo das Cotas Subordinadas: Investidores Qualificados.
- (ii)** Prazo de Duração das Cotas Subordinadas: A Subclasse Subordinadas terá prazo de duração idêntico ao do Fundo.
- (iii)** Ambiente de negociação: As Cotas Subordinadas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21, 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. As Cotas Subordinadas poderão ser integralizadas junto ao Escriturador. As Cotas Subordinadas cuja subscrição e integralização sejam realizadas junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente do Balcão B3 após a sua conversão. A transferência das referidas Cotas Subordinadas para o Balcão B3 para permitir a sua negociação será de responsabilidade do respectivo Cotista.
- (iv)** Caso as Cotas Subordinadas sejam migradas do mercado de balcão organizado para o mercado de bolsa, as Cotas Subordinadas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas Subordinadas custodiadas eletronicamente na B3.
- (v)** Cálculo do Valor Unitário: O valor unitário das Cotas Subordinadas será calculado diariamente, devendo corresponder ao Patrimônio Líquido da Classe (i) deduzido do valor das Cotas Sênior em circulação; (ii) dividido pelo número de Cotas Subordinadas em circulação na respectiva data de cálculo.

B. Taxas e outros Encargos Específicos das Cotas Subordinadas
Taxa de Performance

Não há.

I. Não haverá cobrança de Taxa de Performance para as Cotas Subordinadas.

II. As Cotas Subordinadas se submetem às regras de Taxa de Administração e Taxa de Gestão comuns à todas as Cotas do Fundo, especificadas nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como na Seção D do Anexo ao Regulamento.