

**REGULAMENTO DO
KAYA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

São Paulo, 19 de agosto 2026

ÍNDICE

PARTE GERAL	1
A. O FUNDO	1
B. PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	1
C. PRAZO DE DURAÇÃO	13
D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	14
ANEXO I	1
CLASSE ÚNICA DO KAYA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –	
RESPONSABILIDADE LIMITADA	1
1. DA CLASSE ÚNICA.....	1
2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	2
3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES	7
4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA.....	12
5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE	15
6. DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS.....	16
7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	24
8. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA.....	25
9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	27
10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
11. APÊNDICE DESCRITIVO DA SUBCLASSE SÊNIOR.....	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.
12. APÊNDICE DESCRITIVO DA SUBCLASSE SUBORDINADA	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.

PARTE GERAL

A. O FUNDO

A.1. **Base Legal.** O KAYA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668”), e pela Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução CVM 175” e “CVM”), por este regulamento, incluindo a parte geral e seu anexo (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, conforme o prazo de duração estipulado no item C.1.

A.2. **Classes e Subclasses.** O Fundo é composto por uma única classe de cotas (“Classe Única” ou “Classe”), dividindo em 02 (duas) subclasses, (“Subclasse Sênior” e “Subclasse Subordinada”, em conjunto, as “Subclasses”), e será regida pela parte geral deste Regulamento e pelo Anexo I abaixo descrito (“Anexo I”) e pelos Apêndices das Subclasses.

A.2.1. Durante o Prazo de Duração, o Fundo poderá constituir diferentes classes de cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 175, por ato conjunto da Administradora e da Gestora.

B. PRESTADORES DE SERVIÇOS

B.1. **Administradora.** O Fundo é administrado pela APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. instituição financeira, com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05410-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 11.784, de 30 de junho de 2011, responsável pela administração do Fundo (“Administradora”).

B.2. **Gestora.** A gestão da carteira de ativos do Fundo e da Classe Única será realizada pela KAYA ASSET GESTÃO DE RECURSOS LTDA, CNPJ/MF 50.290.673/0001-00, com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1308, Conj. 122, Vila Olímpia, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04548-004, Ato Declaratório CVM nº 22.456, expedido em 28 de agosto de 2024., (“Gestora” e, em conjunto com a Administradora, simplesmente “Prestadores de Serviços Essenciais”).

B.3. **Consultor Imobiliário.** Nos termos do artigo 85, III, da Resolução CVM 175, a Gestora poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo e das classes, conforme aplicável, de acordo com o pertinente instrumento, empresa especializada para consultoria imobiliária

Regulamento

KAYA REAL ESTATE Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



para que este dê suporte e subsidie a Administradora e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvo.

B.4. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo e/ou de sua Classe de Cotas, conforme o caso, que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos, deverão ser observados a Resolução CVM nº 175/2022.

B.5. Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.

B.5.1. Perante a CVM. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

B.5.2. Perante os cotistas. Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

B.5.2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo e/ou a Classe Única venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

B.5.3. Entre os Prestadores de Serviços. Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe Única, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo, a Classe Única ou a CVM.

B.5.4. Responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Administradora e a Gestora praticarem os atos necessários à administração e à gestão do Fundo, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe Única, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; (e) serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (f) distribuidor; (g) consultor especializado; (h) administradora de imóveis; (i) formador de mercado; e, eventualmente, (j) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe Única.

B.5.4.1. Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe Única, os seguintes serviços facultativos:

Regulamento

KAYA REAL ESTATE Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



- I. distribuição primária de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe Única, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. formador de mercado para as cotas da Classe Única.

B.5.4.2. Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

A contratação da Administradora, da Gestora quando aplicável, ou partes a eles relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

B.5.5. Responsabilidades da Gestora. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Gestora praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe Única, caso necessário, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe Única;

B.5.6. Os serviços de consultoria de investimentos, classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, formador de mercado e cogestão da carteira de ativos somente são de contratação obrigatória pela Gestora caso assim previsto no Anexo Descritivo da Classe ou caso assim seja deliberado pela assembleia de cotistas.

B.5.7. Responsabilidades dos demais Prestadores de Serviços. Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo ou à Classe não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço.

B.5.7.1. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo, a Classe e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo e/ou pela Classe nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou a Classe aos cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM.

B.5.8. Ausência de Garantia. Os investimentos no Fundo e/ou na Classe Única não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

B.6. **Poderes da Administradora.** A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e da Classe Única, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo e da Classe, adquirir, alienar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo e/ou a Classe; transigir, representar o Fundo e a Classe Única em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas da Classe Única ou a alteração do mercado organizado utilizado, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável.

B.6.1. A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei nº 8.668.

B.6.2. A Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo, a Classe e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

B.6.3. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

B.7. **Obrigações da Administradora.** Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

Regulamento

KAYA REAL ESTATE Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, conforme proposta da Gestora e de acordo com os prazos e a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da Administradora;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe Única.

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo ou da Classe Única;
- b) os registros dos titulares de Cotas de emissão da Classe e de transferência de Cotas;
- c) os livros de atas e de presença das Assembleias de Cotistas;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo e da Classe;
- e) o arquivo dos relatórios do Auditor e, quando for o caso, do representante de Cotistas (eleito nos termos do Anexo Descritivo) e dos prestadores de serviços do Fundo e da Classe;
- f) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;

V. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “III” até o término do procedimento;

Regulamento

KAYA REAL ESTATE Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



VI. constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser solicitado pela Gestora;

VII. representar a Classe na celebração dos negócios jurídicos e em juízo e fora dele, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio, à política de investimento e às atividades da Classe;

VIII. realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de rendimentos, conforme venha a ser orientado pela Gestora;

IX. adquirir, alienar, permutar e transferir os Ativos Imobiliários, conforme recomendação da Gestora, observada, quando for o caso, a aprovação do potencial conflito de interesses em Assembleia de Cotistas, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

X. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administradora;

XI. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;

XII. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;

XIII. custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única;

XIV. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe Única;

XV. observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do Fundo e da Classe Única, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotista e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável;

XVI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo e da Classe Única, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XVII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

XVIII. administrar os recursos da Classe Única de forma judiciosa, sem onerá-lo com

Regulamento

KAYA REAL ESTATE Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XIX. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, ou da Administradora, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e

XX. transferir para a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de Administradora.

B.8. Os serviços listados no item B.5.4. acima serão prestados pela Administradora, a qual encontra-se devidamente habilitada para o exercício de tais funções.

B.9. **Poderes da Gestora.** A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo e da Classe Única, todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

B.10. **Obrigações da Gestora.** Caberá à Gestora:

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme limites e regras previstos em contrato de gestão e na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, os Ativos-Alvo (exceto em relação aos Imóveis) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento da Classe Única;

II. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos de Liquidez da Classe, responsabilizando-se e fiscalizando, quando aplicável, os serviços prestados por terceiros por ele contratados, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio da Classe que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

III. monitorar os investimentos realizados pela Classe nos Ativos de Liquidez, conforme previsto na regulamentação aplicável;

IV. celebrar eventuais contratos e/ou realizar negócios jurídicos, bem como todas as operações necessárias à execução da política de investimento da Classe, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades inerentes à carteira da Classe que sejam de competência da Gestora, observada a política de investimentos da Classe e as disposições presentes no acordo operacional que rege a relação entre a Gestora e o Administrador ("Acordo Operacional");

Regulamento

KAYA REAL ESTATE Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



- V. comunicar à Administradora quando houver necessidade de operacionalizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de rendimentos;
- VI. monitorar o desempenho da Classe, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido da Classe;
- VII. sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos da Classe;
- VIII. elaborar os relatórios de investimento realizados pela Classe, conforme previstos na regulamentação aplicável;
- IX. orientar a Administradora quanto à realização de novas emissões de Cotas, observado que, neste caso, este Regulamento deverá ser alterado para prever tal nova emissão;
- X. prestar, conforme aplicável, os serviços de departamento técnico habilitado a realizar a análise e acompanhamento de projetos imobiliários.
- XI. propor a aquisição e alienação de Imóveis que comporão a carteira do Fundo, sempre com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis contratada às expensas do Fundo, ressalvada a discricionariedade da Administradora;
- XII. acompanhar as negociações relacionadas à exploração dos Imóveis tais como contratos de locação, arrendamento, compra e venda, constituição e alienação de direito real de superfície, constituição de garantias, dentre outros, observada a discricionariedade da Administradora;
- XIII. analisar os Ativos-Alvo existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo e da Classe, e proposição de alienação ou aquisição à Administradora dos Ativos-Alvo enquadrados na política de investimento e que a Gestora entenda atender os melhores interesses do Fundo, da Classe e dos cotistas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, de cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- XIV. recomendar, quando aplicável, à Administradora, a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento da Classe Única;
- XV. monitorar o desempenho da Classe Única, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio e da carteira de ativos da Classe, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

Regulamento

KAYA REAL ESTATE Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



XVI. acompanhar as assembleias dos Ativos em que o Fundo e/ou a Classe vierem a investir, podendo, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto, comparecer às assembleias e exercer seu direito de voto;

XVII. orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo e da Classe, observado o disposto nesse Regulamento;

XVIII. elaborar relatórios de investimento realizados pela Classe Única em Ativos-Alvo e ativos financeiros;

XIX. recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos imóveis integrantes da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe com o objetivo de manter o valor dos imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

XX. indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis integrantes da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe;

XXI. exercer e diligenciar, em nome do Fundo e da Classe, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos ativos que vierem a compor a carteira de ativos do Fundo e da Classe;

XXII. elaborar relatórios periódicos das atividades da Classe Única, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;

XXIII. transferir ao Fundo e/ou a Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de ativos do Fundo ou da Classe; e

XXIV. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

B.10.1. A Gestora ao negociar os Ativos da carteira de ativos da Classe Única e firmar contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, deverá encaminhar cópia dos documentos à Administradora em até 5 (cinco) dias úteis.

B.10.2. Além das obrigações acima elencadas, adicionalmente, a Gestora deverá: (i) informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado; (ii) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas; (iii) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da

Regulamento

KAYA REAL ESTATE Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



Classe; (iv) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital; (v) observar as disposições constantes deste Regulamento; e (vi) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas.

B.10.2.1. A Gestora não está sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira de ativos e concentração de risco definidos neste Regulamento e na Resolução CVM 175 quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

B.10.2.2. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) dias úteis consecutivos, ao final desse prazo a Gestora deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento. A Gestora deve informar à CVM o reenquadramento da carteira de ativos, tão logo ocorrido.

B.11. **Vedações.** É vedado à Administradora, à Gestora conforme o caso, no exercício de suas respectivas funções em relação ao patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única e utilizando os recursos do Fundo e/ou da Classe Única:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos artigos 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea “a”, item 3 da Parte Geral da Resolução CVM 175, no artigo 32, §2º do Anexo III da Resolução CVM 175 e no item B.11.2 abaixo;
- III. vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- IV. garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- V. utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o Fundo estiver autorizado a fazer nos termos deste Regulamento, conforme previsto no § 2º do artigo 118 da Parte Geral da Resolução CVM 175.
- VII. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- VIII. aplicar no exterior recursos captados no País;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe Única

Regulamento

KAYA REAL ESTATE Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

- a) a Classe Única e a Administradora, Gestora ou consultor especializado;
- b) a Classe Única e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe Única;
- c) a Classe Única e o representante de cotistas; e
- d) a Classe Única e o empreendedor.

X. constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe Única, nos termos da legislação vigente;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

B.11.1. A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Classe Única, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única

B.11.2. A Classe Única poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

B.11.3. A Gestora pode utilizar Ativos da carteira na retenção de risco da classe em suas operações com derivativos.

B.12. Da Renúncia, Destituição ou Substituição da Administradora ou da Gestora

1. Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais. Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão ser substituídos nas hipóteses de (i) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM; (ii) renúncia; ou (iii) destituição, por deliberação da Assembleia de Cotistas.

Regulamento

KAYA REAL ESTATE Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



B.12.1.1. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede o administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

B.12.1.2. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia Geral de Cotistas a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do total do Fundo.

B.12.1.3. No caso de renúncia, a Gestora ou a Administradora devem permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

B.12.1.4. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo indicado, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

B.12.1.5. No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item acima. Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

B.12.1.6. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora ou Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

B.12.1.7. Nas hipóteses de renúncia da Administradora, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia. Nos casos de substituição da Administradora, será observado o que dispõem os artigos 34 e 35 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

B.12.1.8. Nas hipóteses de renúncia da Administradora, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de

Regulamento

KAYA REAL ESTATE Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada



Cotistas que eleger nova Administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única.

B.12.1.8.1. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

B.12.1.8.2. Aplica-se o disposto no item B.12.1.8, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe Única de cotas, 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.

B.12.1.8.3. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador 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.

B.12.1.8.4. Nas hipóteses referidas no item B.12.1.8, 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 de cotas.

B.12.1.9. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

B.12.1.10. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos.

B.12.1.11. Na hipótese de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição da Administradora, a Administradora receberá a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

C. PRAZO DE DURAÇÃO

C.1. **Prazo de Duração.** O Fundo terá prazo de duração 48 (quarenta e oito) meses, prorrogáveis por até 18 (dezoito) meses, mediante deliberação em Assembleia Geral, e observado o item D.4 abaixo.

D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

D.1. **Exercício Social.** O exercício social do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, no dia 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

D.2. **Demonstrações Financeiras.** As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente.

D.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo, conforme regulamentação vigente.

D.3. **Escrituração Contábil.** O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

D.4. A administradora manterá o Fundo e a Classe em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas, caso ainda vigorem direitos e/ou obrigações contratuais, parcelas a receber, earn-outs, contingências ativas e passivas, valores mantidos pela Classe para fazer frente a tais contingências passivas e valores em contas escrow ou vinculadas, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos, desde que tais direitos e/ou obrigações estejam limitados a até 18 (dezoito) meses após o Prazo de Duração. Eventual necessidade de prorrogação do prazo máximo aqui descrito ou de se reter ou manter valores acima do descrito neste Parágrafo deverá ser aprovada em Assembleia de Cotistas como alteração do Prazo de Duração.

E. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

E.1. **Dias Úteis.** Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

E.2. **Política de Voto.** O direito de voto do Fundo e/ou da Classe Única em assembleias dos ativos investidos pelo Fundo e/ou pela Classe Única será exercido pela Gestora, ou por representante legalmente constituído, conforme política disponível para consulta nos respectivos *websites* da Gestora <https://www.kayaasset.com/>.

E.3. **Foro.** Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento.

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DO KAYA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

F. DA CLASSE ÚNICA

F.1. **Público-Alvo.** A Classe Única tem como público-alvo Investidores Profissionais, pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor.

F.2. **Responsabilidade Limitada.** A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

F.2.1. **Verificação de Patrimônio Negativo.** Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo:

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

F.2.2. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

F.2.3. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe Única.

F.3. **Regime da Classe.** A Classe Única é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

F.4. **Prazo de Duração.** A Classe Única terá o mesmo prazo de duração do Fundo.

F.5. **Categoria.** Nos termos do inciso artigo VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175 a Classe Única é classificada como fundo de investimento imobiliário.

F.6. **Forma.** As cotas da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

F.7. **Direito de Voto.** Cada cota da Classe Única corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

F.8. **Direitos do Cotista.** O titular de cotas da Classe Única:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Única; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da Classe Única, do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

F.9. **Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos.** Todas as cotas da Classe Única garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

F.10. **Negociação das Cotas Classe Única.** As Cotas da Classe emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

G. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

G.1. Os recursos da Classe serão aplicados, conforme orientação da Gestora e desde que respeitado o Acordo Operacional celebrado entre a Gestora e a Administradora, em ativos imobiliários por meio da aquisição de ativos compatíveis com esta política de investimento.

G.2. **Objetivo.** O objetivo fundamental dos investimentos realizados pela Classe é proporcionar aos seus cotistas apreciação de capital e/ou obtenção de renda, principalmente por meio da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, de forma direta ou indireta, voltados para uso residencial ("Imóveis" ou "Ativos Imobiliários" ou, ainda, "Ativos-Alvo").

G.3. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.

G.4. O objetivo fundamental dos investimentos realizados pela Classe, conforme previsto acima, somente poderá ser alterado mediante decisão em sede de assembleia de cotistas.

G.5. A Classe poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados em todo o território nacional.

G.6. A Classe poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em

cotas de fundos e classes de investimento ou títulos de renda fixa para atender suas necessidades de liquidez.

G.7. Adicionalmente, respeitando as obrigações previstas no Regulamento e neste Anexo, a Classe, mediante recomendação da Gestora, conforme aplicável, poderá destinar recursos ao pagamento de despesas extraordinárias e realizar outros investimentos nos imóveis constantes de sua carteira. Para fins deste item, consideram-se despesas extraordinárias todo e qualquer gasto que não faz parte da manutenção rotineira dos imóveis integrantes da carteira da Classe de Cotas.

G.8. A Classe manterá, a qualquer tempo, uma reserva em caixa destinada ao pagamento das despesas correntes e extraordinárias associadas aos Imóveis integrantes de sua carteira ("Reserva de Despesas Imobiliárias"), de modo a evitar que o caixa operacional da Classe seja onerado de forma abrupta por tais obrigações, 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 da Gestor, destes recursos, a título de rendimentos.

G.9. Integram o escopo da Reserva de Despesas Imobiliárias, exemplificativamente, as seguintes despesas: (a) taxas de condomínio, ordinárias e extraordinárias, incidentes sobre os Imóveis da carteira; (b) Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") e demais tributos de natureza imobiliária que recaiam sobre os Imóveis; (c) taxas de água, esgoto, energia elétrica, gás e demais serviços públicos vinculados aos Imóveis enquanto vagos ou cujos custos sejam de responsabilidade da Classe; (d) despesas de manutenção, conservação e pequenos reparos necessários à preservação das condições físicas dos Imóveis; e (e) seguros obrigatórios ou recomendados sobre os Imóveis, incluindo seguro contra incêndio e outros sinistros.

G.10. O montante da Reserva de Despesas Imobiliárias será definido pela Gestora, com base em estimativa anual das despesas previstas para cada Imóvel integrante da carteira da Classe, e deverá corresponder, no mínimo, ao equivalente a ~~3~~3 (três) meses das despesas imobiliárias projetadas para o período, podendo ser ajustado a qualquer tempo por recomendação fundamentada da Gestora.

G.11. Os recursos destinados à Reserva de Despesas Imobiliárias serão mantidos em Ativos de Liquidez, e não serão computados para fins de distribuição de rendimentos aos cotistas enquanto destinados a essa finalidade.

G.12. A Reserva de Despesas Imobiliárias será constituída a partir da data de aquisição do primeiro Imóvel pela Classe e recomposta mensalmente, pela Gestora, na hipótese de sua utilização parcial ou integral.

G.13. A Gestora divulgará, nos relatórios gerenciais periódicos da Classe, informações sobre o saldo e a utilização da Reserva de Despesas Imobiliárias, de modo a assegurar transparência aos cotistas sobre a gestão do caixa da Classe.

G.14. Na hipótese de insuficiência temporária da Reserva de Despesas Imobiliárias para fazer frente às obrigações imobiliárias exigíveis, a Gestora poderá, conforme o caso: (i) recomendar ao Administrador a retenção de parte dos rendimentos apurados no período, para recomposição da reserva; ou (ii) solicitar ao Administrador a realização de chamada de capital junto aos cotistas, nos termos previstos neste Regulamento.

G.15. O Administrador, em nome da classe, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

G.16. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pela Gestora e/ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do laudo de avaliação, sendo que a aquisição dos imóveis pela Classe poderá ser realizada à vista / à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente.

G.17. A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais desde que os documentos de aquisição e transferência dos imóveis prevejam a quitação do referido ônus para fins de viabilizar a posterior alienação do imóvel.

G.18. A Classe poderá aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das cotas em circulação, podendo a Classe estar sujeita, a depender do caso, à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da regulamentação tributária aplicável e vigente.

G.19. A Classe somente poderá adquirir os seguintes “Ativos de Liquidez”: cotas de fundo de investimento classificado como renda fixa ou referenciado DI, destinado exclusivamente à gestão de caixa do fundo, com política de investimento preponderantemente em títulos públicos federais ou operações compromissadas lastreadas nesses títulos e Certificados de Depósito Bancário (CDBs) emitidos por Bancos de Segmento S1, que possuam classificação de risco de crédito equivalente ao mais elevado nível de qualidade de crédito em escala nacional (AAA.br, brAAA ou equivalente), atribuída por ao menos uma agência classificadora de risco reconhecida, tais como, exemplificativamente, Fitch Ratings, S&P Global Ratings, Moody's Investors Service ou Austin Rating, ou outras que venham a substituí-las.

G.20. Em adição às demais obrigações e responsabilidades do Administrador previstas na regulamentação e autorregulação aplicável, no Regulamento e neste Anexo, são seus deveres, na qualidade de proprietário fiduciário dos ativos imobiliários constantes da carteira de ativos da Classe:

(a) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;

(b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da classe que tais ativos imobiliários: **(i)** não integram o ativo do Administrador; **(ii)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(iii)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(iv)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(v)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(vi)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; e

(c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe de Cotas.

G.21. A Gestora não está sujeito às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos nesta política de investimento quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

G.21.1. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo a Gestora deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

G.21.2. A Gestora deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

G.22. Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da Classe, os imóveis integrantes da carteira da Classe de Cotas devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

G.23. A Classe poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

G.24. Caso, no último dia do 60º (sexagésimo) mês contado da primeira data de integralização de Cotas, ainda haja Ativos Imobiliários na carteira da Classe ("Ativos Imobiliários Remanescentes"), o Administrador e a Gestora deverão, em até 15 (quinze) dias contados do encerramento do referido prazo, iniciar o processo de venda organizado, por meio da contratação de empresa especializada para o recebimento de propostas de compra dos Ativos Imobiliários Remanescentes ("Empresa Especializada"), devendo observar a melhor proposta para cada Ativo Imobiliário Remanescente ("Processo de Venda Organizado").

G.25. **Gestão de Liquidez.** A parcela do patrimônio da Classe Única que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos previstos no item G.1 acima, deverá ser aplicada, a exclusivo critério da Gestora, nos Ativos de Liquidez.

G.25.1. Os recursos da Classe Única serão aplicados pela Administradora e/ou pela Gestora, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao Cotista remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive por meio da remuneração advinda da exploração ou da negociação dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos que compõem o patrimônio da Classe Única.

G.25.2. A Classe Única não tem o objetivo de aplicar, preponderantemente, seus recursos em Ativos-Alvo específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação.

G.26. **Poderes.** A Administradora e a Gestora, conforme o caso, poderão, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da Classe Única:

I. contratar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, contratos a serem celebrados com quaisquer prestadores de serviços e demais contrapartes relacionadas aos ativos que venham a integrar o patrimônio da Classe Única;

II. adquirir ou alienar Ativos, inclusive por meio de permuta ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável, sendo que, caso determinada operação não se enquadre nos critérios constantes deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas, na forma do Regulamento;

III. constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única para garantir obrigações assumidas pela Classe Única, nos termos da legislação vigente;

IV. nos termos do artigo 86, § 1º e 2º da Parte Geral da Resolução CVM 175, conforme vier a ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas a gestão da carteira alcança a utilização de ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco.

G.26.1. Os Ativos poderão ser adquiridos ou alienados pela Classe Única, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses da Classe Única e de seus cotistas.

G.26.2. A Classe Única poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única. A Gestora pode utilizar Ativos da carteira na retenção de risco da classe em suas operações com derivativos.

G.26.3. Não há limite percentual máximo para a aquisição de um único Ativo pelo Classe Única ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos, observada a Política de Investimento do Fundo e da Classe Única.

G.26.4. A Classe Única poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única, nos termos deste Regulamento.

H. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES

H.1. **Distribuição de Resultados.** A Classe Única deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento do Fundo. O percentual mínimo a que se refere este item será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

H.1.1. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo certo sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas

H.1.2. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

H.1.3. Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe Única, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas no último dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

H.1.4. Será vedada a distribuição de rendimentos à Subclasse Subordinada nos 12 (doze) primeiros meses contados a partir da primeira data de integralização de Cotas.

H.1.5. Após os 12 (doze) primeiros meses contados a partir da primeira data de integralização de Cotas, todos recursos provenientes da alienação dos ativos da Classe serão destinados à amortização das cotas, observada a preferência da Subclasse Sênior, sendo vedado o reinvestimento em outros ativos.

H.1.6. Após a aquisição dos Ativos Imobiliários e composição inicial da Reserva de Despesas Imobiliárias, o Administrador deverá, por meio dos competentes débitos e créditos realizados na conta do Fundo, em cada Dia Útil, alocar os recursos decorrentes do recebimento de recursos provenientes da carteira do Fundo, de acordo com a ordem especificada abaixo ("Ordem Padrão de Alocação de Recursos"), observado, no que for aplicável, o disposto nos itens abaixo:

- (i) pagamento de despesas e encargos de responsabilidade do Fundo e da Classe, devidos nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável;
- (ii) pagamento de rendimento das Cotas Seniores;
- (iii) amortização das Cotas Seniores;
- (iv) recomposição da Reserva de Despesas Imobiliárias;
- (v) pagamento de rendimento das Cotas Subordinadas;
- (vi) e aquisição de Ativos de Liquidez.

H.1.7. Correspondente a 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos e apurados segundo o regime de caixa, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, as distribuições de Rendimentos seguirão a ordem de prioridade, destinando-se primeiro às Cotas Seniores, até o valor correspondente ao Benchmark Cotas Sênior e depois às Cotas Subordinadas.

H.1.8. Sempre que ocorrer a alienação de qualquer Ativo Imobiliário pelo Fundo, independentemente dos Ativos Imobiliários alienados e/ou do valor da alienação, o valor da alienação será utilizado da forma abaixo:

- (i) pagamento de despesas e encargos de responsabilidade do Fundo e da Classe, devidos nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável;
- (ii) pagamento do rendimento e amortização integral das Cotas Seniores; e
- (iii) após a amortização integral das Cotas Seniores, pagamento do rendimento e amortização integral das Cotas Subordinadas;

H.1.9. Quando da liquidação do Fundo, nos termos deste Regulamento, todas as Cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional, observada a prioridade das Cotas Seniores, conforme estabelecida neste Regulamento. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das Cotas, as Cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia de Cotistas, podendo, inclusive, ser amortizadas mediante a entrega de Ativos integrantes da carteira, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do patrimônio da Classe.

H.1.10. Sem prejuízo da distribuição semestral, havendo disponibilidades, os lucros auferidos poderão ser distribuídos aos cotistas mensalmente, a critério do Administrador e conforme recomendação da Gestora, sempre no 10º (décimo Dia Útil do mês subsequente ao período de apuração dos lucros da Classe a título de antecipação dos rendimentos a serem distribuídos no semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento do respectivo semestre a que se refira a distribuição antecipada.

H.1.11. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações, se realizados por meio da B3, seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas. Ainda, base para fins de pagamento de rendimentos e amortização, sendo certo, que deve ser observado o intervalo mínimo de 5 dias úteis entre a data de corte e a data de pagamento.

H.1.12. Sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, até a amortização total das Cotas Sênior, os cotistas detentores de Cotas Sênior terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas Subordinadas.

H.1.13. O Fundo buscará atingir, para as Cotas Sênior, rentabilidade equivalente à variação de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de 5% a.a. (cinco por cento ao ano), calculada pro rata die sobre o saldo do capital integralizado pela Subclasse Sênior, deduzido o montante das amortizações realizadas em suas respectivas datas de pagamento ("Benchmark Cotas Sênior" ou "Remuneração Cotas Sênior").

H.1.14. A distribuição de rendimentos à Subclasse Subordinada fica condicionada ao atingimento do Benchmark Cotas Sênior, apurado sobre a totalidade das Cotas Sênior em circulação na data de cada distribuição, observadas (i) a ausência de valores em atraso em relação ao Benchmark Cotas Sênior e (ii) a conformidade das amortizações previamente realizadas com a ordem de preferência estabelecida neste Regulamento.

H.1.15. As distribuições de resultados deverão abranger todas as cotas, em benefício de todos os cotistas, observados os parâmetros estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável. Os pagamentos de distribuição de resultados da Classe aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

H.1.16. A Gestora e/ou seus sócios deverão subscrever e manter, durante todo o Prazo de Duração, a totalidade das Cotas Subordinadas em circulação, ressalvadas exclusivamente as seguintes situações, nas quais a transferência ou alienação não está sujeita a qualquer aprovação prévia ou ratificação:

(i) destituição ou substituição da Gestora, nos termos deste Regulamento; e/ou (ii) amortização integral das Cotas Seniores.

H.1.17. As Cotas serão emitidas pelo valor unitário de emissão definido no respectivo Apêndice ("Valor Unitário de Emissão") e terão seu valor calculado na forma descrita nos itens abaixo. A integralização das Cotas será realizada pelo valor da Cota no dia útil anterior à data em que os recursos sejam colocados pelos investidores à disposição do Fundo, ou, no caso de integralização de Cotas em bens e direitos, na data em que a transferência do(s) Ativo(s) Imobiliário(s) para o Fundo for concluída.

H.1.18. A partir da primeira data de integralização de cada emissão de Cotas Seniores, seu valor unitário será calculado todo Dia Útil imediatamente anterior, para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, sendo que este será equivalente ao menor entre:

- (i) o patrimônio líquido da Classe, dividido pelo número de Cotas Seniores em circulação ("Valor Patrimonial das Cotas Seniores"); ou
- (ii) (ii) o Valor Unitário de Referência Sênior (conforme abaixo definido).

H.1.19. A partir da primeira data de integralização de cada série de Cotas Subordinadas, seu valor unitário será calculado todo Dia Útil, para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, sendo que este será equivalente ao menor entre: (i)

o patrimônio líquido da Classe, deduzido do valor das Cotas Seniores em circulação, dividido pelo número de Cotas Subordinadas em circulação ("Valor Patrimonial das Cotas Subordinadas").

H.1.20. Desde o início das atividades do Fundo, a Gestora calculará, todo Dia Útil, com base em informações fornecidas pelo Administrador, o valor das Cotas de cada subclasse e, mensalmente, o Índices de Cobertura.

H.1.21. Para os fins deste Regulamento: (a) "Índice de Cobertura" é a divisão entre: (i) o valor das Cotas Sênior em circulação, apurado conforme o Valor Unitário de Referência Sênior; e (ii) o valor do montante de recursos da Classe já utilizado para a aquisição dos Ativos Imobiliários corrigido pela Remuneração Cotas Sênior; e (b) "Índice de Cobertura" é o Índice de Cobertura Sênior.

H.1.22. A partir da data de encerramento da Oferta da primeira emissão de Cotas da Classe, o Índice de Cobertura Sênior deverá ser equivalente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento).

H.1.23. Caso o Índice de Cobertura seja equivalente ou superior, em qualquer Dia Útil, a 80% (oitenta por cento), os recursos da Classe deverão passar a ser alocados de acordo com a Ordem de Alocação - Amortização Sequencial, devendo a Gestora iniciar imediatamente procedimentos de realização e alienação dos Ativos do Fundo, observados:

- (i) os procedimentos de alienação dos Imóveis previstos no item 2.26 deste Anexo Descritivo e mediante a aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas; e
- (ii) a ordem de alocação de recursos prevista neste regulamento.

H.1.24. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

H.1.25. **Eventos de Avaliação.** São considerados Eventos de Avaliação do Fundo ("Eventos de Avaliação"), quaisquer das seguintes ocorrências, a qualquer momento:

- a) caso o Índice de Cobertura seja equivalente ou superior, em qualquer Dia Útil, a 80% (oitenta por cento) por período maior de que 3 (três) meses;
- b) caso ocorra qualquer aquisição de Ativos Imobiliários em desacordo ao presente Regulamento e/ou ao Acordo Operacional;
- c) caso seja verificada grave e irreversível deterioração física de qualquer Ativo Imobiliário que ameace desabar
- d) inobservância da Ordem de Alocação, definida no item H.1.6 acima;

e) inobservância pela administradora, ou pela gestora de seus deveres e obrigações previstos neste Regulamento;

H.1.26. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Avaliação, a Gestora e/ou o Administrador, em até 3 (três) Dias Úteis contados do dia em que tomar ciência do Evento de Avaliação, iniciarão o processo de convocação de uma Assembleia de Cotistas para que seja avaliado o grau de comprometimento das atividades do Fundo. Caso os Cotistas deliberem que os efeitos do Evento de Avaliação constituem um evento de liquidação antecipada, serão adotados os procedimentos definidos no item M abaixo.

H.1.27. Na ocorrência de qualquer Evento de Avaliação da Classe, a Classe não poderá adquirir Imóveis até que a Assembleia Especial de Cotistas delibere se o referido Evento de Avaliação da Classe constitui ou não um Evento de Liquidação da Classe. Caso seja deliberado que o Evento de Avaliação da Classe não constitui um Evento de Liquidação da Classe, a Assembleia Especial de Cotistas deverá deliberar pela concessão de um waiver para que a Classe possa continuar adquirindo Imóveis.

H.1.28. A Assembleia de Cotistas que deliberar que um Evento de Avaliação constitui um evento de liquidação antecipada, deverá deliberar a respeito da autorização para que o Administrador ou a Gestora, conforme o caso, realizem a alienação de Ativos Imobiliários de forma distinta da estabelecida para o desinvestimento dos Ativos Imobiliários

H.1.29. Mesmo que o Evento de Avaliação seja sanado antes da realização da Assembleia de Cotistas, a referida Assembleia de Cotistas será instalada e deliberará normalmente, podendo inclusive decidir pela configuração de um evento de liquidação antecipada.

H.1.30. Em caso de liquidação antecipada da Classe, ocasionada pela Assembleia de Liquidação ou por um evento de liquidação antecipada, a liquidação da Classe e o consequente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Ativos; e (ii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Imóveis e demais Ativos, observada a necessidade de aprovação da Assembleia de Cotistas, conforme o caso.

H.2. **Amortizações.** A Administradora promoverá, conforme instrução da Gestora, amortizações parciais ou a amortização total das cotas de Classe Única, a qualquer momento durante o Prazo de Duração, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe Única, observando o prazos de 2 (dois) dias úteis e respeitados os procedimentos operacionais aplicáveis.

H.2.1. A amortização parcial das cotas da Classe Única para redução de seu patrimônio implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo

e da Classe Única.

H.2.2. Para fins de pagamento das amortizações, o valor da cota será apurado na Data de Conversão, que corresponderá ao fechamento do dia útil imediatamente anterior à data do efetivo pagamento aos cotistas.

H.2.3. Ao final do Prazo de Duração ou quando da liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe Única, em caso de decisão da Assembleia Especial de Cotistas, todas as cotas da Classe Única deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no item M abaixo.

H.2.4. Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas de Classe Única deverão abranger todas as cotas da Classe Única, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto no Regulamento.

I. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA

I.1. **Patrimônio da Classe Única.** O patrimônio da Classe Única será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Anexo I e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Classe Única.

I.1.1. O patrimônio inicial da Classe Única será formado pelas cotas representativas da Primeira Emissão da Classe Única, nos termos do ato de aprovação da Primeira Emissão, o qual será atualizado a cada nova emissão de cotas da Classe Única sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Especial de Cotistas.

I.2. **Subscrição Parcial.** Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe Única, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, se aplicável, observada a regulamentação aplicável.

I.3. **Integralização.** As cotas da Classe Única de cada emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional, em bens, direitos, ações, imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, nos termos do documento de aceitação da oferta ou do compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

I.3.1. A integralização em bens, direitos, ações, imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis será realizada a critério da Administradora, observado o previsto no artigo 9 e seus parágrafos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como a política de investimentos da Classe Única, o qual deverá ocorrer na forma e prazos fixados no documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme o caso, em prazo não superior a 90 (noventa) dias.

I.4. Direito de Preferência no Mercado Secundário. Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste item, observadas as restrições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

I.4.1. A aquisição das cotas da Classe Única pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto de cada emissão, em especial às disposições relativas à política de investimento.

I.5. Novas Emissões. Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, eventuais novas emissões de cotas devem ser aprovadas pela assembleia de cotistas, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas neste Regulamento em que tal aprovação não seja exigida.

I.5.1. Não obstante o acima, a Gestora poderá realizar, dentro do limite do Capital Autorizado, a emissão de novas cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, desde que observadas as seguintes condições: (i) no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) nas perspectivas de rentabilidade da Classe; (iii) no valor de mercado das Cotas já emitidas, quando admitidas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado; ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores, admitida a aplicação de ágio ou deságio. Em caso de emissões aprovadas em assembleia especial de cotistas, o preço de emissão de novas Cotas poderá ser fixado com base nas quatro alternativas descritas acima ou, ainda, com base em outro critério aprovado pela assembleia especial de cotistas, conforme recomendação da Gestora-

I.5.2. A Administradora e a Gestora, poderão, em conjunto, deliberar por realizar novas emissões das Cotas da Classe Única, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), corrigido anualmente de acordo com a variação acumulada, desde que positiva, desde a data de encerramento da primeira emissão da Classe Única, não se considerando, para estes fins, as Cotas da primeira emissão da Classe Única ("Capital Autorizado").

I.5.3. Nas emissões de cotas realizadas pela Gestora nos termos deste item, será assegurado aos cotistas o direito de preferência, de acordo com os seguintes critérios:

a) o direito de preferência será garantido aos cotistas titulares de cotas da mesma Subclasse emitida pela Gestora, se houver, proporcionalmente ao número de cotas da Subclasse detido pelo cotista em relação ao número total de cotas da respectiva Subclasse em circulação à época da emissão; e

b) o exercício do direito de preferência (assim como a eventual cessão do direito de preferência) deverá ocorrer dentro do prazo estabelecido pela Gestora, sendo que a data

de corte para a apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será indicada tempestivamente pela Gestora, devendo ser observados, em qualquer caso, os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, conforme aplicável.†

4.5.5 Será admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as cotas da Classe. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das cotas da Classe.

4.6. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Especial de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes das previstas no presente Anexo I, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observado o quanto disposto na regulamentação aplicável.

4.7. Caso assim previsto no ato que deliberar a emissão de novas cotas os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, tanto para o exercício do direito de preferência, quanto para a sua cessão.

4.8. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada exclusivamente pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total inicial da emissão, observando-se, para tanto, os termos e condições estabelecidos na regulamentação em vigor.

4.9. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, observado o montante mínimo disposto nos respectivos suplementos, ou cancelada a distribuição anterior.

4.10. **Restrições aos cotistas.** Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas da Classe Única por um único cotista, observado o disposto nos itens 0 e 0 abaixo.

4.11. **CrITÉRIOS de Isenção para o Fundo e para a Classe Única.** Para que o Fundo e para a Classe Única sejam isentos de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779”), o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe Única. Adicionalmente, a Classe somente não será considerada contribuinte do Imposto sobre Bens e Serviços (“IBS”) e Contribuição Social sobre Bens e Serviços (“CBS”) desde que atendidos cumulativamente os requisitos previstos no § 5º-A, inciso I, do art. 26 da Lei Complementar nº 214/2025, notadamente: (i) cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; (ii) existência de, no mínimo, 100 cotistas; e (iii) observância de limites objetivos de concentração por cotistas pessoas físicas e pessoas jurídicas, conforme percentuais

definidos na lei, a saber: (a) pessoa física: até 20% das cotas ou rendimentos; (b) pessoas físicas ligadas: até 40% das cotas ou rendimentos; (c) pessoas jurídicas isoladamente ou ligadas: até 50% das cotas ou rendimentos, exceto quando o cotista for entidade fechada de previdência.

4.12. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas e ao IBS/CBS, conforme aplicável.

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

4.14. **Ausência de Garantia de Isenção.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter a Classe Única e o Fundo com as características previstas na regulamentação aplicável para isenção do cotista pessoa-física, mas a Administradora manterá as cotas admitidas para negociação secundária na forma prevista neste Anexo I. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar a Classe Única e o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo, a Classe Única ou aos seus cotistas.

J. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE

J.1. **Taxa de Administração.** Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, tesouraria, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,20% (zero vírgula vinte por cento ao ano, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00, (vinte mil reais) valor este que será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor

Ampla) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

J.2. **Taxa de Gestão.** A Gestora receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente à 1,00% (um por cento) ao ano, aplicado sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe, atualizado anualmente pela variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Ampla) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

J.3. As remunerações previstas nos artigos 5.1 e 5.2 devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

J.4. **Taxa de Performance.** A Taxa de Performance não será devida a Classe Única.

J.5. **Outras Taxas.** Não serão cobradas da Classe Única ou dos cotistas, taxas de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pelo patrimônio da Classe Única, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas. Não haverá taxa de saída.

J.6. **Encargos.** São considerados encargos do Fundo e da Classe Única as despesas previstas no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e no artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Considerando que o Fundo possui uma única classe, a referida Classe Única será a responsável por arcar com todos os encargos do Fundo. Caso venham a ser criadas novas classes de cotas, deverão ser indicadas as despesas comuns às classes e sua forma de rateio, bem como o rateio de eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo.

K. DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

K.1. **Competência.** A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo (“Assembleia Geral de Cotistas”), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas da Classe Única serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas (“Assembleia Especial de Cotistas” e em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, simplesmente “Assembleia de Cotistas”) e das matérias de competência exclusiva dos cotistas de determinada Subclasse, conforme descrito nos respectivos Apêndices, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

K.1.1. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

I.as demonstrações contábeis;

II.a substituição de prestador de serviço essencial;

- III. emissão de novas cotas, sem prejuízo da possibilidade de emissão pela Administradora e a Gestora até o limite do Capital Autorizado;
- IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;
- V. dissolução e liquidação do Fundo e/ou da Classe, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VI. outorga de qualquer tipo de garantia pela Classe;
- VII. autorização para que o Administrador ou a Gestora, conforme o caso, realizem a alienação de Ativos Imobiliários de forma distinta da estabelecida para o desinvestimento dos Ativos Imobiliários, conforme estabelecido no Anexo da Classe;
- VIII. a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- IX. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;
- X. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;
- XI. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- XII. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XIII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;
- XIV. aprovar ou alterar as condições nas quais o Fundo poderá prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo ou pela Classe Única;
- XV. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- XVI. salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas da Classe Única são admitidas à negociação;
- XVII. autorização para que a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, realizem a alienação de Ativos Imobiliários de forma distinta da estabelecida para o desinvestimento dos Ativos Imobiliários, conforme estabelecido no item 3.11 e seus subitens do Anexo Descritivo;
- XVIII. a prestação de contas, pela Gestora, acerca do desenquadramento do Índice de Cobertura Sênior, incluindo as causas do desenquadramento, os impactos estimados sobre a Classe e as medidas propostas ou já adotadas para seu reenquadramento;

K.2. **Assembleia Ordinária.** Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe Única, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe Única, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente ou se, estando presentes todos os Cotistas, dispensarem referido prazo.

K.2.1. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

K.3. **Convocação.** A convocação da Assembleia de Cotistas, bem como todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias, devem ser disponibilizados, na mesma data, nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim.

K.3.1. A convocação da Assembleia de Cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia de Cotistas.

K.3.2. Compete a Administradora convocar a Assembleia de Cotistas.

K.3.3. A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe Única ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

K.3.4. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas devem ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias;
e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

K.3.5. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado para a Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da

assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

K.3.5.1. O pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

K.3.5.2. O percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

K.3.6. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham solicitado a inclusão de matérias na ordem do dia, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item K.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item K.3.5, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

K.3.7. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

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

K.3.8. Nas assembleias ordinárias, as informações incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

K.3.9. O Regulamento e o presente Anexo I poderão ser alterados, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo e da Classe Única sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da taxa devida a prestador de serviços.

K.3.10. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) acima 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 inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

K.3.11. Para as hipóteses em que seja necessário o “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, poderão ser utilizados quaisquer meios ou canais, sejam físicos ou eletrônicos, conforme especificados no respectivo aviso, comunicado ou convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas, a qual será armazenada pela Administradora.

K.4. **Consulta Formal.** As deliberações de Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas.

K.4.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

K.4.2. Para fins do disposto neste artigo e nas demais disposições do Regulamento e deste Anexo I, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

K.5. **Instalação.** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

K.6. **Deliberação.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

K.6.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, IV, VIII, XI, XIII, XVI e XV do item K.1.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

K.6.2. Dependerão do voto afirmativo da maioria dos cotistas da Subclasse Sênior e da maioria dos cotistas da Subclasse Subordinada:

a) majoração da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e/ou criação de taxa de performance da Classe;

b) redução do Prazo de Duração do Fundo e da Classe;

- c) alteração de qualquer Índice de Cobertura;
- d) alteração dos procedimentos de composição e recomposição da Reserva de Despesas e Liquidez (conforme abaixo definido);
- e) criação de novas subclasses de Cotas, observado o Capital Autorizado;
- f) alteração das características das Cotas; e
- g) alteração da Ordem de Alocação de Recursos;

K.6.3. Nos termos do artigo 11, §2º, inciso I do Anexo III da Resolução CVM 175, os Cotistas que detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pela Classe Única, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre às matérias previstas nos incisos II (aplicável somente à destituição da Gestora), IV e XV do item K.1.1 acima, para a destituição do Consultor Imobiliário e a aprovação das referidas matérias será sempre aplicado o maior quórum permitido pela legislação vigente.

K.6.4. Os percentuais acima indicados deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

K.6.5. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, de cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de assembleias ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de assembleias extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

K.6.6. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

K.6.7. Para fins do disposto acima e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias e procedimentos de consulta formal.

K.6.8. Os cotistas também poderão votar nas assembleias por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação da respectiva assembleia, respeitada a regulamentação vigente.

K.6.9. Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas ou na Assembleia Especial de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

K.6.10. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe Única.

K.6.11. 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. 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(s) no que se refere à matéria em votação; e
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

K.6.12. Não se aplica a vedação de que trata o item acima quando: (i) os únicos cotistas da Classe Única forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o artigo 19 da Resolução CVM 175.

K.7. **Conflito de Interesses.** Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo ou a Classe Única e a Administradora ou a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

K.7.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe; e

V. a aquisição pela Classe de valores mobiliários de emissão da Administradora e/ou Gestora ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

K.7.2. Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora ou da Gestora ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou da Gestora ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Gestora ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

K.7.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a Administradora ou à Gestora ou ao Consultor Imobiliário.

K.8. **Pedido de Procuração.** O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. ser dirigido a todos os cotistas.

K.8.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas pela Classe Única solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe Única, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

K.8.2. A Administradora, caso receba a solicitação de que trata o item acima deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

K.8.3. Nas hipóteses previstas no item K.8.1, a Administradora pode exigir:

I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

K.8.4. É vedado à Administradora:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

K.8.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora em nome de cotistas serão arcados pela classe afetada.

L. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

L.1. **Representante de cotistas.** A Assembleia de Cotistas da Classe Única poderá eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

L.1.1. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas, ou outro quórum desde que superior.

L.1.2. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo e da Classe Única, permitida a reeleição.

L.1.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

L.1.4. Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista da Classe Única;
- II. não exercer cargo ou função na Administradora ou Gestora, controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com a Classe Única; e

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

L.1.5. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora, à Gestora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

L.1.6. As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

M. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA

M.1. **Liquidação.** Até o final do Prazo de Duração do Fundo e da Classe Única, a liquidação da Classe Única será realizada de acordo com as propostas de desinvestimento elaboradas pela Gestora e aprovadas pela Administradora, observados quaisquer dos procedimentos descritos a seguir e sempre levando em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os cotistas:

(i) venda dos ativos em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caso tais ativos sejam admitidos à negociação nesses mercados; ou

(ii) venda dos ativos que não sejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado por meio de negociações privadas; ou

(iii) na impossibilidade de utilização dos procedimentos descritos acima, entrega dos ativos aos cotistas, mediante observância do disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável, a ser realizada fora do ambiente B3.

M.1.1. Em qualquer caso, a liquidação dos investimentos da Classe Única será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e a Classe Única.

M.1.2. O Fundo e/ou a Classe Única poderão ser liquidados antes do Prazo de Duração na ocorrência das seguintes situações:

- (i) caso todos os Ativos-Alvo tenham sido alienados antes do prazo de encerramento da Classe Única; e/ou
- (ii) mediante deliberação da Assembleia de Cotistas; e/ou
- (iii) nos demais casos previstos neste Anexo I, no Regulamento e na regulamentação aplicável.

M.2. Procedimento de Liquidação. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo/ou pela Classe Única, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia de Cotistas.

M.2.1. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe Única pelo número das cotas emitidas pela Classe Única.

M.2.2. Caso não seja possível a liquidação do Fundo e/ou da Classe com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo e/ou da Classe Única, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira de ativos da Classe Única, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

M.2.3. Na hipótese de a Assembleia de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira de ativos da Classe Única, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo e a Classe Única perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) a Administradora deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição da Administradora do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

M.2.4. Nas hipóteses de liquidação do Fundo e/ou da Classe Única, o auditor independente

deverá emitir relatório 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 e/ou da Classe Única.

M.2.5. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo e/ou da Classe Única 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.

M.3. **Encerramento.** Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo e da Classe Única, mediante o 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. É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo e/ou a Classe Única figure(m) como acusado(s) em processo administrativo sancionador perante à CVM pendente de encerramento.

N. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

N.1. **Informações Periódicas e Eventuais.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo e a Classe Única devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

N.1.1. A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

N.1.2. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da Classe Única sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

N.1.3. Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas.

APÊNDICE I

APÊNDICE DESCRITIVO DA SUBCLASSE SÊNIOR DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO KAYA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 1.1. “Público-Alvo”: A Subclasse Sênior se destinará exclusivamente a investidores profissionais: pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor.
- 1.2. “Responsabilidade limitada”: A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.
- 1.3. “Regime da Classe”: A Subclasse Sênior é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.
- 1.4. “Prazo de Duração”: A Subclasse Sênior terá o mesmo prazo de duração do Fundo.
- 1.5. “Categoria”: Nos termos do inciso artigo VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175 a Subclasse Sênior é classificada como fundo de investimento imobiliário.
- 1.6. “Forma”: As cotas da Subclasse Sênior correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.
- 1.7. “Amortização Subclasse Seniores”: As Cotas Sênior, da Subclasse Sênior, da Classe única do Fundo possuem preferência, em relação às Cotas Subordinadas no recebimento dos rendimentos e amortização, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo.
- 1.8. Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas Sênior terá as características abaixo.
 - a) No âmbito da primeira emissão de Cotas Sênior, serão emitidas, inicialmente, até 490.000 (quatrocentos e noventa mil) Cotas Sênior, com valor de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota Sênior na primeira data de integralização e, para as demais, o valor patrimonial da Cota Sênior apurada no dia útil anterior à data em que os recursos sejam colocados pelos investidores, totalizando, inicialmente, até R\$ 49.000.000,00 (quarenta e nove milhões de reais).
 - b) Sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, até a amortização integral das Cotas Sênior, os cotistas detentores de Cotas Sênior terão prioridade no recebimento de amortizações e rendimentos em relação às Cotas Subordinadas até o montante da Remuneração Cotas Sênior.
 - c) Para fins do item "b" acima, o Fundo procurará distribuir mensalmente às Cotas Sênior, rendimentos suficientes para que as Cotas Sênior atinjam retorno equivalente à

Remuneração Cotas Sênior.

d) As Cotas Sênior da primeira emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

1.9. Todas as Cotas Sênior assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

2. MATÉRIAS DE DELIBERAÇÃO EXCLUSIVA DA SUBCLASSE SÊNIOR

2.1. As seguintes matérias são de competência exclusiva dos cotistas da Subclasse Sênior e dependem de deliberação por maioria de votos dos cotistas da Subclasse Sênior:

- a) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, e transformação do Fundo e/ou da Classe;
- b) dissolução e liquidação do Fundo e/ou da Classe, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- c) aumento ou prorrogação do Prazo de Duração do Fundo e da Classe;
- d) outorga de qualquer tipo de garantia pela Classe;
- e) autorização para que o Administrador ou a Gestora, conforme o caso, realizem a alienação de Ativos Imobiliários de forma distinta da estabelecida para o desinvestimento dos Ativos Imobiliários, conforme estabelecido no Anexo da Classe; e
- f) alteração da Política de Investimentos e/ou da política de distribuição de resultados e amortização;

APÊNDICE DESCRITIVO DA SUBCLASSE SUBORDINADA DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO KAYA REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
--

1.1. “Público-Alvo”: A Subclasse Subordinada se destinará exclusivamente a investidores profissionais: pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, todos considerados investidores profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela CVM em vigor.

1.2. “Responsabilidade limitada”: A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

1.3. “Regime da Classe”: A Subclasse Subordinada é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

1.4. “Prazo de Duração”: A Subclasse Subordinada terá o mesmo prazo de duração do Fundo.

1.5. “Categoria”: Nos termos do inciso artigo VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175 a Subclasse Subordinada é classificada como fundo de investimento imobiliário.

1.6. “Forma”: As cotas da Subclasse Subordinada correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

1.7. “Subordinação”: As Cotas Subordinadas, da Subclasse Subordinada, da Classe única do Fundo subordinam-se às Cotas Sênior, para fins de recebimento de rendimentos e amortização, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo.

1.8 Além das demais características previstas no Regulamento, a primeira emissão de Cotas Subordinadas terá as características abaixo.

(a) No âmbito da primeira emissão de Cotas Subordinadas, serão emitidas, inicialmente, até 10.000 (dez mil) Cotas Subordinadas, com valor de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota Subordinada na primeira data de integralização e, para as demais, o valor patrimonial da Cota Subordinada apurada no dia útil anterior ao da respectiva integralização, totalizando, inicialmente, até R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

(b) Não há rentabilidade esperada para as Cotas Subordinadas, as quais farão jus ao resultado remanescente da Classe, após o pagamento dos rendimentos e amortizações aos cotistas titulares das Cotas Sênior.

(c) Caso a Remuneração Cotas Sênior seja superada em determinado período de apuração, o rendimento excedente poderá ser distribuído aos titulares das Cotas Subordinadas, conforme ordem prioritária de pagamentos prevista neste Regulamento.

(d) As Cotas Subordinadas da primeira emissão serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, destinada a investidores

profissionais, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Fundo.

(e) Todas as Cotas Subordinadas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

2. MATÉRIAS DE DELIBERAÇÃO EXCLUSIVA DA SUBCLASSE SUBORDINADA

2.1 As seguintes matérias são de competência exclusiva dos cotistas da Subclasse Subordinada e dependem de deliberação por maioria de votos dos cotistas da Subclasse Subordinada:

a) Qualquer alteração no Apêndice da Subclasse Subordinada, desde que não implique em redução dos rendimentos destinados à Subclasse Sênior;