

ANEXO I

AO REGULAMENTO DO DEFAT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Classe de Cotas: Única

(“FUNDO”)

Principais Características

Objetivo da Classe	É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar aos investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; ou (b) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM. A Classe de Cotas se classifica como de investimento imobiliário, tendo como principal fator de risco o Risco do Setor Imobiliário. Os ativos desta Classe de Cotas deverão obedecer às limitações previstas no Regulamento e neste Anexo e na regulamentação em vigor, Resolução CVM 175/22, especialmente os limites por ativo financeiro e emissor, constante neste anexo.
Público-alvo	Exclusivo a único cotista, investidor profissional
Responsabilidade do Cotista	Ilimitada
Forma de Condomínio	Fechado
Divulgação do valor da Cota Patrimonial	Mensal
Prazo de Duração	Indeterminado
Classe CVM	Imobiliário

Responsabilidade Ilimitada

A estratégias de investimento podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado. Desta forma, poderá ter a possibilidade de os cotistas terem que aportar recursos adicionais para cobrir o patrimônio líquido negativo.

Movimentação – Emissão e Resgate de Cotas

Horário de Movimentação	16:00 Horas
Aplicação Mínima Inicial	Não Aplicável
Saldo Máximo	Não Aplicável
Valores de Movimentação	Não Aplicável
Tipo de Cota	Fechamento
Aplicação – Cotização	D+0
Aplicação – Pagamento	D+0
Possibilidade ou não de futuras de emissões de novas Cotas	Sim
Número de cotas emitidas para constituição do patrimônio inicial	Não Aplicável

A subscrição das Cotas no âmbito de cada emissão será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição e, conforme o caso, de compromisso de investimento, que especificarão as respectivas condições da subscrição e integralização de Cotas.

No caso de ofertas realizadas nos termos da Resolução CVM n.º 160/22, o prazo máximo para a subscrição e integralização da totalidade das Cotas de cada emissão é de até 06 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da referida oferta.

Barreiras para Resgates

Barreiras para Resgates	Não aplicável
--------------------------------	---------------

Integralização e Resgate em Bens e Direitos (Ativos)

Possibilidade	Integralização: Sim Resgate: Não
----------------------	---

Na hipótese de Integralização em bens e direitos, esta deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175/22 e aprovado pela Assembleia de Geral Especial de Cotistas desta Classe de Cotas.

A aprovação do laudo pela Assembleia de Geral Especial de Cotistas desta Classe de Cotas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

Direito de Preferência

Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência assegurado, observada a devida proporcionalidade de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo na (i) subscrição de novas Cotas; (ii) alienação de Cotas para terceiros.

O direito de preferência referido no acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim, os procedimentos para exercício de direito de subscrição das sobras e do direito de preferência citados devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do Balcão B3, conforme o caso.

As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Consultor Imobiliário

O Fundo Contrata Consultor Imobiliário	Não
Qualificação do Consultor Imobiliário	Não Aplicável

Remuneração dos Prestadores de Serviços

Taxa de Administração	Valor fixo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que será ajustado anualmente no mês de dezembro, pela variação positiva acumulada do Índice IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.
Taxa de Gestão	Valor fixo mensal de R\$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais) que será ajustado anualmente no mês de dezembro, pela variação positiva acumulada do Índice IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.
Taxa de Performance	Não aplicável
Período de Cobrança Taxa de Performance	Não aplicável

Método de cobrança da Taxa de Performance	Não aplicável
Benchmark	Não Aplicável
Taxa de Entrada	Não aplicável
Taxa de Saída	Não aplicável
Taxa de Custódia	Valor fixo mensal de R\$ 1.000,00 (mil reais), que será ajustado anualmente no mês de dezembro, pela variação positiva acumulada do Índice IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo.
Taxa de Distribuição	Tendo em vista que o Fundo não possui esforço de distribuição, não será devida taxa de distribuição, na forma do Ofício-Circular-Conjunto nº 2/2023/CVM/SIN/SSE.
Taxa Máxima Consultor Imobiliário	Não aplicável

Documentos Obrigatórios

Termo de Adesão e Ciência de Riscos	Sim
Regulamento	Sim
Boletim de Subscrição quando se tratar de Mercado Primário	Sim

Tributação Perseguida

Tipo	Longo Prazo
A Classe imobiliária sujeita-se à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelas Classes dos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, considerando que: I - será concedido somente nos casos em que a Classe do fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; II - não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe do fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e III - não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe do Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.	

Informações Adicionais

Observância de regras especiais para cotistas que sejam classificados como Entidades Fechadas de Previdência Complementar:	Não
Observância de regras especiais para cotistas que sejam como Regimes Próprios de Previdência Social:	Não

As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda no Fundo Garantidor de Créditos - FGC

Política de Investimento

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser realizadas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

- (i) preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo;
- (ii) a compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo;
- (iii) aplicação dos recursos em moeda disponíveis no Fundo; e
- (iv) aquisição de títulos e operações de valores mobiliários.

A **ADMINISTRADORA**, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

O **FUNDO** poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo.

Além das hipóteses de conflito de interesses previstas na regulamentação e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

- (i) o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
- (ii) o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou

(iii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

Na hipótese de haver qualquer conflito de interesse, a **ADMINISTRADORA** deverá imediatamente convocar Assembleia Geral Extraordinária a fim de deliberar acerca de referido conflito de interesse, devendo este absterem-se de qualquer ato antes de deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Limites por Ativos Financeiros

Ativos	Limites sobre o Patrimônio Líquido	
	Mínimo	Máximo
Quaisquer Direitos Reais sobre bens imóveis	0%	100%
ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliários	0%	100%
Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos Imobiliários.	0%	100%
Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022.	0%	100%
cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos Imobiliários; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;	0%	100%
cotas de outros Fundos Imobiliários	0%	100%
certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos Imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;	0%	100%
Letras Hipotecárias	0%	100%
Letras de Crédito Imobiliário	0%	100%
Letras Imobiliárias Garantidas	0%	100%

Derivativos	
Proteção da Carteira (Hedge)	Não
É vedada a realização pela Classe de Cotas de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Classe de Cotas.	

Política de Distribuição de Resultados
Entende-se por resultado da Classe de Cotas do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio da Classe de Cotas Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, sendo facultado à ADMINISTRADORA, desde que observado o limite mínimo de distribuição, distribuir os resultados apurados segundo o regime de competência, a ser pago na forma deste Anexo, salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência. A ADMINISTRADORA, mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 30% (trinta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo: (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (vi) constituição de fundo de reserva.

Sem prejuízo da Reserva de Contingência, a **ADMINISTRADORA**, mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Manutenção, mediante a retenção de até 60% (sessenta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, a qual será destinada a:

- (i) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- (ii) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
- (iii) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

As quantias correspondentes à distribuição a que alude este quadro serão pagas aos cotistas até o 10º (décimo) dia útil do encerramento do semestre. A distribuição dos rendimentos líquidos, de que trata este quadro, será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos Ativos Imobiliários desta Classe de Cotas, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos, que incidirem até o mês de competência.

Representante dos Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos da Classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas que eleger o(s) primeiro(s) representante(s) dos Cotistas da Classe de Cotas deverá estabelecer o número máximo de representantes dos Cotistas que contaram com mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Especial de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, permitida a reeleição.

A função de Representante dos Cotistas é Indelegável.

Quem pode ser Representante dos Cotistas

Somente pode exercer as funções de Representantes dos cotistas da Classe de Cotas do **FUNDO**, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- a. ser cotista desta Classe de Cotas do **FUNDO**;
- b. não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- c. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que seja objeto de investimento nesta Classe de Cotas, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- d. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- e. não estar em conflito de interesses com a Classe de Cotas do **FUNDO**; e

- f. 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.

Compete ao representante de cotistas já eleito pela Classe de Cotas do **FUNDO** informar a **ADMINISTRADORA** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Competência Representante dos Cotistas

Compete aos Representantes de Cotistas exclusivamente:

- a. fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- b. emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA**, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à: (i) emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos e nos limites previstos no Regulamento e neste Anexo; e (ii) transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- c. denunciar a **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe de Cotas do **FUNDO**, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis a Classe de Cotas do **FUNDO**;
- d. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pela Classe de Cotas do **FUNDO**;
- e. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- f. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (i) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (ii) indicação da quantidade de cotas de emissão desta Classe de Cotas do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas; (iii) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (iv) opinião sobre as demonstrações financeiras e sobre o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175/2022 ("Informe Anual"), ambos desta Classe de Cotas do **FUNDO**, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
- g. exercer essas atribuições durante a liquidação desta Classe de Cotas **FUNDO**.

Deveres Representante dos Cotistas

Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais da Classe de Cotas do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas, sem prejuízo, os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Os representantes dos cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação a esta Classe de Cotas do **FUNDO** e aos cotistas além de exercer suas funções no exclusivo interesse desta Classe de Cotas do **FUNDO**.

Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões dos Representantes de Cotistas da Classe de Cotas do **FUNDO** deverão ser encaminhados a **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos do Regulamento, deste Anexo e da regulamentação aplicável.

Deveres Administradora para com os Representantes dos Cotistas

A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário constante do Suplemento K da Resolução CVM nº. 175/2022 ("Informe Anual").

A **ADMINISTRADORA** deve prestar esclarecimentos ou informações, desde que relativas à função fiscalizadora do Representante dos Cotistas.

Forma de Comunicação Válida

A **ADMINISTRADORA** utilizará como forma de comunicação válida com os Cotistas o envio de comunicação eletrônica direcionada para o e-mail cadastrado pelo Cotista quando do seu cadastro junto **ADMINISTRADORA**.

Nas hipóteses em que sejam necessárias manifestações por parte dos Cotistas da Classe, a **ADMINISTRADORA** disponibilizará para o Cotista:

- (i) Plataforma virtual de votação; ou
- (ii) Formulário eletrônico para Manifestação de voto.

Todas as manifestações dos Cotistas desta Classe serão armazenadas pela **ADMINISTRADORA**.

Caso o Cotista não tenha comunicado a **ADMINISTRADORA** a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a **ADMINISTRADORA** fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas no Regulamento, neste Anexo e na Resolução CVM 175/22. A exoneração ocorrerá a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado (físico ou digital).

Assembleia de Cotistas – Itens Adicionais FII

Direito de Voto dos Cotistas.

As Cotas conferem aos seus titulares o direito de votar nas Assembleias Gerais com referência a toda e qualquer matéria objeto de deliberação, sendo que cada Cota legitimará o seu titular a participar com 1 (um) voto.

Matérias adicionais de Competência Privativa da Assembleia Geral Especial de Cotistas.

Compete privativamente à Assembleia Geral Especial deliberar sobre:

- a. Alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- b. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- c. 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;
- d. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos deste Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22; e
- e. alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso o **FUNDO** conte com uma gestora na qualidade de prestador de serviços essenciais, à taxa de gestão.

Quórum Qualificado de Votação

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos itens “b”, “d” e “e”, do art. 7 do Regulamento do **FUNDO**, assim como as matérias previstas nos itens “b”, “d” e “e” deste quadro dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes a Assembleia Geral Especial de Cotistas e que representem no mínimo:

- a. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b. metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas no item “c” deste quadro dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes a Assembleia Geral Especial de Cotistas e que representem no mínimo:

- a. 3% (três por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b. 5% (cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

Conflito de Interesse e Pessoas Ligadas

Aprovação Prévia em Assembleia Geral Especial de Cotistas

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a classe de cotas e a **ADMINISTRADORA, GESTORA** ou **CONSULTOR ESPECIALIZADO** dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.

Exemplos de Conflito de Interesse

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

- a. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade da **ADMINISTRADORA, GESTORA** ou o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** ou de pessoas a eles ligadas;
- b. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da classe de cotas tendo como contraparte a **ADMINISTRADORA, GESTORA** ou o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** ou pessoas a eles ligadas;
- c. a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade de devedores da **ADMINISTRADORA, GESTORA** ou **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- d. a contratação, pela classe de cotas, de pessoas ligadas a **ADMINISTRADORA** ou **GESTORA** para prestação dos serviços de: (i) distribuição primária de cotas; (ii) **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**; (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado, sem prévia aprovação em Assembleia Geral Especial de Cotistas.

- e. a aquisição, pela classe de cotas, de valores mobiliários de emissão da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** ou pessoas a eles ligadas, ainda que para manutenção das necessidades de liquidez desta Classe de Cotas.

Pessoas Ligadas

Consideram-se pessoas ligadas:

- a. a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- b. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- c. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens “a” e “b” acima.

Exceção ao Conflito de Interesse

Não configura situação de conflito de interesse a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**.

Preferência de alocação dos recursos para cumprimento das obrigações da Classe

Diariamente, a partir da data da Primeira Emissão de Cotas e até a liquidação integral das Obrigações da Classe de Cotas **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** se obriga a utilizar os recursos disponíveis para atender às exigibilidades do **FUNDO** e desta Classe de Cotas, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- a) pagamento dos Encargos do **FUNDO** e desta Classe de Cotas;
- b) provisionamento de recursos equivalentes ao montante estimado dos Encargos do **FUNDO** e desta Classe de Cotas a serem incorridos no mês calendário imediatamente subsequente ao mês calendário em que for efetuado o respectivo provisionamento; e
- c) provisionamento de recursos, nas hipóteses de liquidação e extinção desta Classe de Cotas, para pagamento das despesas relacionadas à liquidação e extinção desta Classe de Cotas, e em valores compatíveis com o montante destas despesas, se estas se fizerem necessárias, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Encargos Adicionais – Classe Imobiliária

Em adição aos Encargos constantes do Regulamento, a Classe Imobiliária, pode contar com os seguintes encargos:

- a) taxa de performance;
- b) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- c) honorários e despesas relacionadas à consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
- d) honorários e despesas relacionadas à empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- e) honorários e despesas relacionadas ao formador de mercado para as cotas.
- f) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- g) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e
- h) honorários e despesas relacionadas às atividades de Representante dos Cotistas; e

Os Encargos relacionados à admissão das cotas à negociação em mercado organizado deverão ser arcados pelos subscritores das cotas que serão admitidas à negociação.

Formador de Mercado

A contratação da **ADMINISTRADORA, GESTORA, CONSULTOR ESPECIALIZADO** ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de cotistas.

Verificação de Patrimônio Líquido Negativo da Classe

Diariamente a **ADMINISTRADORA** ao realizar o cálculo da cota patrimonial desta Classe de Cotas, deverá verificar se o resultado do valor da cota é positivo ou negativo.

Caso seja constatado que a Classe de Cotas se encontra com Patrimônio Líquido Negativo, a **ADMINISTRADORA** deverá seguir o procedimento disposto no Capítulo VIII do Regulamento do **FUNDO** observada a classificação de Responsabilidade dos Cotistas nesta Classe de Cotas.

Liquidação Antecipada

Ocorrência a liquidação antecipada da Classe nas seguintes situações:

se o a Classe do **FUNDO** mantiver Patrimônio Líquido médio inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, e não seja incorporado por outra classe.

cessação ou renúncia pela **ADMINISTRADORA** ou pela **GESTORA**, a qualquer tempo e por qualquer motivo, da prestação dos serviços de administração e gestão do **FUNDO** previstos neste Regulamento, sem que tenha havido sua substituição por outra instituição, de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Regulamento

cessação pelo Custodiante, a qualquer tempo e por qualquer motivo, da prestação dos serviços objeto do Contrato de Custódia, sem que tenha havido sua substituição por outra instituição, nos termos do referido contrato

por deliberação de Assembleia Geral de Cotistas.

em caso de impossibilidade da Classe de Cotas adquirir Ativos admitidos por sua política de investimento

Vedações Adicionais – Classe Imobiliária

Em acréscimo às vedações previstas no artigo 31 do Regulamento, é vedado ao gestor da carteira (**ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA**), utilizando os recursos da classe de cotas:

- a. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- b. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;
- c. aplicar no exterior recursos captados no País;
- d. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - i. a classe de cotas e a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou **CONSULTOR ESPECIALIZADO**;
 - ii. a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe de cotas;
 - iii. a classe de cotas e o representante de cotistas; e
 - iv. a classe de cotas e o empreendedor;
- e. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;

- f. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesta Classe de Cotas;
- g. 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
- h. 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.

A vedação prevista no item “e” acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

A classe de cotas pode emprestar 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.

Fatores de Risco

Esta Classe de Cotas poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade de seu patrimônio. A carteira da Classe de Cotas e, por consequência, seu patrimônio estão sujeitos a riscos diversos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados abaixo. O investidor, antes de adquirir as Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se integralmente pelo seu investimento.

- (i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômicas e monetárias têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e

aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

- (ii) **Risco de Crédito** - Os Cotistas da Classe do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhe serão pagos a partir da percepção pela Classe do Fundo dos valores que forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, a Classe do Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, a Classe do Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.
- (iii) **Risco de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas da Classe do Fundo deverá estar consciente de que o investimento na Classe do Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- (iv) **Risco do Fundo ser genérico** – A Classe do Fundo não possui Imóveis-Alvo ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos da Classe do Fundo. Dessa forma, poderão não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil que se propõe, podendo ainda a **ADMINISTRADORA**, desde que com a aprovação dos Cotistas da Classe do Fundo, adquirir imóveis para o patrimônio da Classe do Fundo que se enquadrem em sua Política de Investimentos.
- (v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1ª Emissão da Classe do Fundo** – Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1ª Emissão da Classe do Fundo, o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pela Classe do Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.
- (vi) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** – Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe do Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

- (vii) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – A Classe do Fundo destinará recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio da Classe do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que a Classe do Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pela Classe do Fundo, inicialmente a Classe do Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe do Fundo, estando a Classe do Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.
- (viii) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo da Classe do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação à Classe do Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.
- (ix) **Riscos jurídicos** – Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- (x) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** – Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pela Classe do Fundo, serem objeto de livre acordo entre a Classe do Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das

características e naturezas atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas da Classe do Fundo.

- (xi) **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.
- (xii) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade da Classe do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- (xiii) **Risco de sinistro** – No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio da Classe do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a **ADMINISTRADORA** poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe do Fundo.
- (xiv) **Riscos de despesas extraordinárias** – A Classe do Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, da Classe do Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.
- (xv) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** – Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a **ADMINISTRADORA** da Classe do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições de economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio da Classe do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores da Classe do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

- (xvi) **Riscos relativos à aquisição dos Imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio da Classe do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome da Classe do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe do Fundo.
- (xvii) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira da Classe do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

A **ADMINISTRADORA** não poderá, em hipótese alguma, ser responsabilizado por qualquer resultado negativo na rentabilidade desta Classe de Cotas e dos Fundos Investidos, depreciação dos ativos financeiros da carteira da Classe de Cotas e/ou dos Fundos Investidos, descumprimento dos limites legais estabelecidos nos regulamentos dos fundos investidos (exceto no caso de Fundos Investidos administrados e geridos pela **ADMINISTRADORA**), por eventuais prejuízos em caso de liquidação desta Classe de Cotas e/ou dos Fundos Investidos ou resgate/amortização de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** responsável tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

São Paulo/SP, 24 de novembro de 2025

SEFER INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.