

**INSTRUMENTO CONJUNTO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO RAIZZ
DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Pelo presente instrumento conjunto ("Instrumento Conjunto"), a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, cj. 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Administradora"), devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, e a **RAIZZ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Av. Getúlio Vargas, nº 258, sala 1502, CEP 30112-020, inscrita no CNPJ sob o nº 53.617.632/0001-65, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", conforme Ato Declaratório CVM nº 22.958, de 16 de janeiro de 2025 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais do **RAIZZ DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.667.274/0001-23 ("Fundo"), considerando que na presente data o Fundo não possui cotistas, resolvem, conjuntamente, aprovar as matérias indicadas abaixo:

- I. Alterar o regulamento do Fundo, incluindo o respectivo anexo da Classe ("Regulamento" e "Anexo da Classe", respectivamente) o qual passará a vigorar na forma do **Anexo I**.
- II. a realização de todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Os Prestadores de Serviço Essenciais declaram, por meio do presente Instrumento Conjunto, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento Conjunto terão os significados que lhes for atribuído no Regulamento ou no prospecto da Oferta, conforme o caso.

São Paulo, 18 de julho de 2025.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

RAIZZ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Gestora

ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO



**REGULAMENTO DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
("Fundo")**

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

Prazo de Duração: Determinado de 7 (sete) anos, a contar da data de início da Classe	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil de junho de cada ano
--	---------------------------------	---

PRESTADORES DE SERVIÇOS

Prestadores de Serviços Essenciais

Gestor	Administrador
RAIZZ GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Ato Declaratório CVM n.º 22.958, expedido em 16 de janeiro de 2025 CNPJ/MF: 53.617.632/0001-65	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Outros

Custódia	Distribuição
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88	A ser definido a cada oferta de Cotas

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

Exceto se disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído no Adendo I ou na regulamentação em vigor.

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



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

("Regulamento"), ao respectivo contrato de prestação de serviços firmado com o Fundo e/ou as Classes contratantes, conforme o caso, e às disposições regulamentares aplicáveis.

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

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

Cada Prestador de Serviços Essencial responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de comprovado dolo de sua parte nas respectivas esferas de atuação, comprovados através de sentença terminativa da qual não haja possibilidade de recurso, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os Prestadores de Serviços Essenciais. Caso quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível processo judicial futuro, procedimento arbitral ou administrativo, as "Demandas") reclamadas por terceiros sejam suportadas ou incorridas pelo Administrador ou pelo Gestor ou quaisquer de suas partes relacionadas, o Fundo deverá indenizá-las e reembolsá-las, mantendo-os idênticos, de forma ampla e irrestrita, desde que: (i) tais Demandas sejam decorrentes de atos ou fatos atribuíveis ao Fundo ou aos Cotistas, ou decorrentes da sua atuação como Prestador de Serviços Essenciais do Fundo e (ii) tais Demandas não tenham surgido unicamente como resultado da violação com dolo da legislação, das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo ou a este Regulamento.

DO FUNDO

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

2. Para fins deste Regulamento, será considerado "Dia Útil": qualquer dia exceto: **(a)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e **(b)** aqueles sem expediente na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCAO ("B3").

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

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

5. O Fundo, o Administrador, o Gestor e os Cotistas obrigam-se a submeter à arbitragem toda e qualquer Controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento, ou à constituição, operação, gestão e funcionamento do Fundo e que não possam ser solucionadas amigavelmente pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Custodiante e/ou pelos Cotistas, conforme o caso, dentro de um prazo de 30 (trinta) dias corridos a partir do recebimento, pelas partes aplicáveis da notificação de tal Controvérsia. Referido prazo poderá ser prorrogado mediante o consentimento de todas as partes aplicáveis.

5.1. O tribunal arbitral terá sede na Cidade do São Paulo, Estado de São Paulo.



5.2. A arbitragem será definitivamente decidida pela CCBC ou sua sucessora, de acordo com as Regras CCBC em vigor e conforme vigentes no momento de tal arbitragem. Todo o processo arbitral deverá ser conduzido em português. Caso as Regras CCBC sejam silentes em qualquer aspecto procedimental, estas serão suplementadas pelas disposições da Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996. Uma vez iniciada a arbitragem os árbitros deverão decidir qualquer Controvérsia ou demanda de acordo com as leis do Brasil, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório, sendo vedado aos árbitros decidir por equidade.

5.3. O tribunal arbitral será composto por três árbitros, dos quais um será nomeado pela(s) requerente(s) e um pela(s) requerida(s). Os 2 (dois) árbitros indicados pelas partes deverão indicar conjuntamente o terceiro árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral. Caso uma parte deixe de indicar um árbitro ou caso os 2 (dois) árbitros indicados pelas partes não cheguem a um consenso quanto à indicação do terceiro nos termos das Regras da CCBC, as nomeações faltantes serão feitas pela CCBC.

5.4. Qualquer laudo arbitral proferido pelo Tribunal Arbitral deverá ser definitivo e vincular cada uma das partes que figuraram como partes da disputa, podendo tal laudo ser levado a qualquer tribunal competente para determinar a sua execução.

5.5. Não obstante o acima exposto, cada uma das partes reserva-se o direito de recorrer ao poder judiciário com o objetivo de (i) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes; (ii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, o laudo arbitral e (iii) pleitear eventualmente a nulidade de referido laudo arbitral, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrerem ao poder judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo será o competente para conhecer de qualquer procedimento judicial.

5.6. Os custos do procedimento arbitral serão compartilhados entre as partes envolvidas no processo arbitral.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

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

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

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

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

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

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



- (iii) divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, de suas Classes, conforme o caso, ou aos ativos integrantes de suas respectivas carteiras, conforme aplicável, assim que dele tiver conhecimento;
- (iv) preservar toda correspondência, física ou eletrônica, enviada a qualquer cotista e que tenha sido devolvida em razão de incorreção no endereço declarado enquanto o cotista não realizar o resgate de suas cotas;
- (v) armazenar toda manifestação dos cotistas;
- (vi) manter este Regulamento disponível aos cotistas; e
- (vii) disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: **(a)** nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 dias da data de sua realização; e **(b)** mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável.

7.2. Os serviços listados no item 7.1., (a), acima serão prestados pelo Administrador, o qual encontra-se devidamente habilitado para o exercício de tais funções.

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

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

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

8.2. O Gestor e o Administrador, conforme suas respectivas competências, estão autorizados a prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, em nome da Classe, relativamente a operações relacionadas a sua carteira de Ativos.

8.3. Além das obrigações previstas no Artigo 105 da Resolução CVM nº 175/2022, neste Regulamento e no Acordo Operacional, o Gestor obriga-se a:

- (i) fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de cotas;
- (ii) contratar, em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes de Cotas, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: **(i)** intermediação de operações para as carteiras de ativos, conforme o caso; **(ii)** distribuição de cotas; **(iii)** consultoria de investimentos; **(iv)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; **(v)** formador de mercado; e **(vi)** cogestão da carteira de ativos;
- (iii) expedir as ordens de compra ou venda de ativos financeiros e valores mobiliários da respectiva Classe, contendo a identificação precisa da Classe de Cotas em questão, conforme o caso;
- (iv) observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento e por cada respectivo Anexo; e

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

8.4. O exercício do direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, a que se refere o item 8.3., (e), acima, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://raizzasset.com.br/>.

8.5. 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 poderão ser contratados pelo Gestor.

8.6. A contratação do Administrador, Gestor, consultor especializado, se houver, ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia de cotistas.

9. Sem prejuízo das obrigações previstas acima, bem como de outras obrigações legais, regulamentares e autorregulatórias a que estejam sujeitos, os Prestadores de Serviços Essenciais estão obrigados, ainda, a:

(i) observar as disposições constantes neste Regulamento, nos Anexos e Apêndices, se houver;

(ii) cumprir as deliberações das assembleias de cotistas.

10. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo e/ou de suas Classes de Cotas, conforme o caso, que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos, deverão ser observados, respectivamente, os §§ 3º e 4º, dos Artigos 83 e 85 da Resolução CVM nº 175/2022.

11. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem transferir ao Fundo e/ou à respectiva Classe, conforme o caso, qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvados os casos em que ocorra aprovação em Assembleia de Cotistas.

12. A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços, conforme previsto neste Regulamento, tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175/2022 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento, nos Anexo e Apêndices respectivos, se houver, e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

13. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses previstas no Artigo 107 da Resolução CVM nº 175/2022.

14. O Administrador deverá ser substituído nas hipóteses de (a) renúncia; (b) destituição por deliberação das Assembleias de Cotistas; ou (c) descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III.

15. O Gestor poderá ser substituído, destituído ou renunciar à prestação de serviços na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses: (i) Renúncia Motivada, observado o disposto no item 19(A); (ii) renúncia que não esteja contemplada na definição de Renúncia Motivada; (iii) destituição sem Justa Causa, observado o disposto no item 19(B), por deliberação de Assembleia de Cotistas; (iv) destituição por Justa Causa, por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou (v) descredenciamento, por decisão da CVM, para a gestão de fundos de investimento imobiliários.

16. As deliberações sobre a destituição ou substituição do Gestor, com ou sem Justa Causa, deverão ser precedidas do recebimento, pelo Gestor, de uma notificação de tal intenção de destituição ou substituição, com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência da realização da Assembleia de Cotistas que deliberará sobre a destituição ou substituição. O Gestor poderá participar da Assembleia de Cotistas que irá votar pela sua destituição (em qualquer hipótese, sem poder de voto), podendo apresentar esclarecimentos e razões pelas quais, em seu entendimento, não há justa causa para sua destituição e, ainda, exigir que referida manifestação seja refletida na ata da assembleia.

17. Na hipótese de renúncia do Gestor, que não configure uma Renúncia Motivada, o Gestor permanecerá no exercício de suas funções até sua efetiva renúncia, a qual deverá ocorrer em no máximo 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia em sede de Assembleia de Cotistas, sob pena de liquidação da Classe. O Gestor não estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções no caso de Renúncia Motivada.
18. Nas hipóteses elencadas nos itens 15, o Gestor fará jus, na data da sua efetiva renúncia ou destituição, ao pagamento da (a) Taxa de Gestão, calculada pro rata temporis até a data de sua efetiva renúncia ou destituição, inclusive com relação a quaisquer outras taxas de gestão que o Gestor venha a ter direito na qualidade de gestor de outros fundos de investimento imobiliário dos quais o Fundo seja titular de cotas e (b) Taxa de Performance, calculada pro rata temporis até a data e sua efetiva renúncia ou destituição.
- 18.1. A Taxa de Performance devida ao Gestor nos termos do item 18(b) acima será equivalente a taxa de performance que lhe seria devida nos termos do acordo operacional, caso o Fundo fosse liquidado com todos os seus ativos alienados pelos seus respectivos preços justos de mercado, todos os passivos integralmente pagos e o caixa resultante integralmente pago aos Cotistas, apurado no Dia Útil imediatamente anterior à data de destituição ou renúncia.
- 18.2. Nas hipóteses elencadas nos itens 15 (i) e (iii) o Gestor fará jus, além do descrito no item 18, a Multa por Destituição.
- 18.3. A "Multa por Destituição" será equivalente a 100% (cem por cento) da remuneração a que o Gestor teria direito pelo período remanescente do Prazo de Duração da Classe, calculado com base na média das parcelas da Taxa de Gestão pagas pela Classe ao Gestor nos 12 (doze) meses anteriores à efetiva renúncia ou destituição.
- 18.4. A Multa por Destituição deverá ser integralmente deduzida da remuneração devida ao novo gestor da Classe, inclusive com relação a quaisquer outras taxas de gestão que o Gestor venha a ter direito na qualidade de gestor de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas.
- 19.(A) Entende-se por "Renúncia Motivada", a renúncia do Gestor à prestação de serviços de gestão profissional da carteira da Classe em razão de os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, ou o Administrador, nos termos da regulamentação vigente, promoverem qualquer alteração no Regulamento ou neste Anexo I que, sem a prévia e expressa anuência do Gestor: (i) modifiquem a Política de Investimento, incluindo, sem limitação, o escopo dos seus investimentos, os limites de concentração e a estratégia definida pelo Gestor, (ii) inviabilizem, dificultem ou alterem as condições para o cumprimento das estratégias de investimento estabelecidas na versão original deste Anexo I, conforme determinado pelo Gestor, (iii) reduzam a remuneração do Gestor, (iv) resultem na liquidação antecipada (incluindo por força de cisão, incorporação ou outra reorganização societária) e/ou antecipação do Prazo de Duração da Classe ou do Período de Investimento, ou (v) modifiquem as definições de Renúncia Motivada ou Justa Causa e/ou seus termos e condições, incluindo as consequências desses eventos. (B) Entende-se por "Justa Causa", a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte do Gestor, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, do Anexo I, do Acordo Operacional ou da legislação e regulamentação aplicáveis, desde que comprovado por decisão final, transitada em julgada, caso proferida nas instâncias administrativa ou arbitral, ou decisão contra a qual não seja cabível recurso com efeito suspensivo, na hipótese de decisão judicial. No caso de decisão administrativa ou arbitral contra a qual tenha sido ajuizada ação judicial a justa causa apenas será reconhecida após o trânsito em julgado da referida ação.
20. Adicionalmente ao disposto no item 7.1., (a), acima, o Administrador deve prover o Fundo e suas Classes, conforme o caso, com os seguintes serviços, os quais prestará diretamente, estando habilitado para tanto /, por meio da contratação de prestadores de serviços: (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e (ii) custódia de ativos financeiros.



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

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

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

22. Eventuais despesas incorridas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, anteriormente ao início de funcionamento do Fundo, serão passíveis de reembolso pelo Fundo e/ou pelas suas Classes, conforme o caso e conforme aplicável, ao Prestador de Serviços que arcou com tais custos.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

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

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

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

DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

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

25.1. Nos termos do item 25 acima, são despesas e encargos do Fundo e/ou das Classes, conforme o caso:



- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/2022;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas;
- (d) honorários e despesas do auditor independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores dos Serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (j) despesas com a realização de assembleia de cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização da assembleia de cotistas, nos termos previstos no Anexo;
- (k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;
- (l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (n) despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de cotas; e **(ii)** admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (o) taxas de administração e gestão;
- (p) taxa máxima de distribuição;
- (q) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (r) despesas relacionadas às chamadas de capital realizadas pelo Administrador;
- (s) taxa de performance;
- (t) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe;
- (u) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022;
- (v) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (w) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e
- (y) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

25.2. Eventuais contingências suportadas pelo Fundo seguirão os mesmos critérios mencionados no item 25 acima para rateio entre as Classes ou atribuição específica a uma delas.



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

27. Caso qualquer cotista solicite aos Prestadores de Serviços Essenciais correspondência por meio físico, os custos serão suportados pelo cotista solicitante.

DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

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

28.1. A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

28.2. A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

28.3. A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

28.4. Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

28.5. A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.

28.6. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

29. As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista.

30. Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

31. Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste item 30 a 33 quanto à assembleia geral de cotistas.

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

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

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

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



- 36.** A alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação não depende de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Artigo 12, Inciso I, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podendo ser determinada pelo Gestor, isoladamente, a qualquer tempo durante o Prazo de Duração do Fundo.
- 37.** Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de Cotas, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto na regulamentação aplicável.
- 38.** Compete ao Administrador convocar as assembleias gerais de cotistas.
- 38.1.** As assembleias de cotistas também poderão ser convocadas, a qualquer tempo, pelo Gestor, pelo Custodiante, pelo cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% do total das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe, da Subclasse, conforme o caso, ou da comunhão de cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento e/ou no Anexo, conforme o caso.
- 38.2.** O pedido de convocação de assembleia de cotistas pelo Gestor, pelo Custodiante ou por cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 10 dias contado do recebimento, convocar a assembleia de cotistas.
- 38.3.** A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer: **(i)** com, no mínimo, 30 dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e **(ii)** com, no mínimo, 15 dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.
- 39.** A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista e disponibilizada nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.
- 39.1.** A convocação da assembleia de cotistas deve observar o Artigo 72, *caput* e parágrafos, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.
- 39.2.** O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia de cotistas.
- 39.3.** Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia de cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.
- 39.4.** As informações requeridas no item acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.
- 39.5.** A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.
- 40.** A assembleia de cotistas pode ser realizada de modo:
- (a) exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- (b) parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.
- 40.1.** Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da assembleia de cotistas, observado o disposto neste Regulamento.
- 41.** Somente podem votar na assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia de cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, nos termos do Artigo 77 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.



41.1. Poderão participar das assembleias de cotistas, desde que figurem como cotista da Classe, o Prestador de Serviço, essencial ou não, os sócios, diretores e empregados do Prestador de Serviço, partes relacionadas ao Prestador de Serviço, seus sócios, diretores e empregados, o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou Subclasse, conforme o caso, no que se refere à matéria em votação e o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

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

43. O resumo das decisões da assembleia de cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas no prazo de até 30 dias após a data de realização da assembleia de cotistas.

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

44.1. Na hipótese prevista neste item, deve ser concedido aos cotistas o prazo mínimo de 10 dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 dias, contado da consulta por meio físico.

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

46. A assembleia de cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos ativos imobiliários ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

46.1. Serão eleitos, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) representantes de cotistas pela assembleia de cotistas.

46.2. A eleição dos representantes dos cotistas será aprovada nos termos do art. 20, §1º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175

46.3. Os representantes de cotistas serão eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe. O prazo de mandato dos representantes de cotistas será de, no mínimo, 1 (um) ano e, no máximo, 3 (três) anos, para cada representante de cotistas eleito.

46.4. Será permitida a reeleição dos representantes de cotistas.

46.5. A função de representante dos cotistas é indelegável.

47. Somente pode exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos requisitos contidos no Artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

47.1. Cabe ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

48. Compete ao representante dos cotistas desempenhar, exclusivamente, as atividades e atribuições contidas no Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

DOS FATORES DE RISCO DO FUNDO

49. Antes de adquirir cotas, o investidor deve analisar atentamente os fatores de risco descritos no Anexo I, assumindo integral responsabilidade por seu investimento. Cabe destacar que, apesar da diligência e das boas práticas empregadas pelo Administrador e pelo Gestor na administração e gestão do Fundo, da rigorosa observância da política de investimento da Classe estabelecida neste Regulamento e no Anexo e do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, o Fundo está sujeito a diversos riscos inerentes às suas operações e Classes.





50. Dentre os fatores de risco que a Classe e o Fundo estão sujeitos, incluem-se, sem limitação, aqueles descritos no Anexo I ao Regulamento.

51. Aqueles que estejam interessados em investir na Classe devem ler os fatores de risco previstos no Anexo I ao Regulamento antes da subscrição de Cotas.



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

ANEXO I

DA CLASSE UNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Público-alvo: Investidores Profissionais	Regime da Classe: Fechado	Prazo: Determinado, 7 (sete) anos a contar da data de início da Classe.
Responsabilidade dos cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito	Classificação ANBIMA: Tijolo Desenvolvimento Gestão Ativa Logística	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando em no último Dia Útil de junho de cada ano.

Cálculo do valor da cota: As Cotas de cada subclasse terão o seu valor determinado com base na divisão do valor do Patrimônio Líquido de cada subclasse da Classe pelo número de Cotas de cada subclasse ao final de cada dia, observadas as normas contábeis aplicáveis à Classe.	Divulgação do valor da cota: As cotas serão divulgadas mensalmente .
--	---

DA CLASSE UNICA

- A Classe conta com 2 (duas) Subclasses, cotas subclasse A ("Subclasse A") e cotas subclasse B ("Subclasse B" e, em conjunto com Subclasse A, "Subclasses") com características distintas, reguladas por seus respectivos Apêndices, as quais serão diferenciadas pela cobrança diferenciada da Taxa de Gestão e Performance devidas para cada uma das Subclasses.
- A Classe destina-se a investidores profissionais, incluindo pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observadas, quando aplicáveis, as restrições à negociação das Cotas.
- As cotas, bem como seus respectivos direitos de subscrição, conforme aplicável, poderão ser transferidas por meio de negociação, conforme aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas da Classe sejam admitidas à negociação; ou ainda nas demais hipóteses previstas na Resolução CVM nº 175/2022.
 - É expressamente vedada qualquer negociação das Cotas fora do mercado organizado.
 - As Cotas serão depositadas para: (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.



3.3. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente.

3.4. Nos termos da regulamentação aplicável, não será conferido aos cotistas da Classe direito de preferência na subscrição de novas cotas emitidas, ainda que tais cotas sejam emitidas dentro do limite do capital autorizado previsto neste Anexo I.

3.5. Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares.

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

DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

5. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre as matérias específicas da Classe, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento:

- (a) Tomar, anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;
- (b) A substituição do Gestor com ou sem Justa Causa;
- (c) Destituição de Prestador de Serviços Essenciais;
- (d) A emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no Art. 48, § 2º, inciso VII, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022, caso assim disposto no Anexo;
- (e) A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;
- (f) A alteração do Regulamento, ressalvado o Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;
- (g) O aumento das taxas devidas aos Prestadores de Serviços do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;
- (h) A alteração do prazo de duração da Classe;
- (i) O plano de resolução do patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;
- (j) O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;
- (k) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (l) Eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (m) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022;

6. A assembleia de cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes.



6.1. Sem prejuízo do disposto acima, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "c", "e", "f", "g", "k", e "m" do item 5 acima dependerão da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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

6.2. Sem prejuízo do disposto no item 5 e 5.1, as deliberações relativas à matéria prevista na alínea "b" do item 5 acima dependerão de aprovação de 75% (setenta e cinco por cento) dos cotistas presentes.

6.3. Para fins do cálculo do quórum e registro dos votos na Assembleia Especial de Cotistas, cada cota terá um número de votos proporcional à sua participação no patrimônio líquido da Classe ou Subclasse, conforme aplicável. Será atribuído a cada cota o direito a 1 (um) voto nas assembleias de cotistas.

- 7. A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.
- 8. A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 9. Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, RESGATE DAS COTAS E ORDEM DE ALOCAÇÃO

10. A primeira emissão de cotas será deliberada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas.

10.1. A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondente a 10.000 (dez) cotas subclasse A e cotas subclasse B ("Cotas Subclasse A" e "Cotas Subclasse B" e, quando referidas em conjunto, "Cotas"), por meio do sistema de vasos comunicantes, com valor unitário de emissão de R\$1.000,00 (mil reais).

11. Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, eventuais novas emissões de cotas devem ser aprovadas pela assembleia de cotistas.

11.1. Inobstante o acima, o Gestor 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) o valor patrimonial das Cotas em circulação, (ii) os laudos de avaliação dos ativos integrantes da carteira da Classe, descontados eventuais passivos (e.g. pagamento de fornecedores, empréstimos, financiamentos, despesas com reformas, etc), (iii) o valor de mercado das Cotas, caso a Classe esteja listada em mercado de bolsa, (iv) as perspectivas de rentabilidade da Classe, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos; ou (v) o mesmo valor de emissão da primeira oferta, indicada no item 10.1. acima. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor orientar o Administrador acerca do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as quatro alternativas acima.

11.2. O capital autorizado da Classe será de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Capital Autorizado").

11.3. Nas emissões de cotas realizadas pelo Gestor nos termos deste item, não será assegurado aos cotistas o direito de preferência.

12. A assembleia de cotistas que determinar a emissão de novas cotas, deve estabelecer:

- (a) o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas cotas;



(b) a quantidade mínima de cotas que deve ser subscrita para que a distribuição seja efetivada.

12.1. Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, os valores relativos à nova distribuição de cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações, até o encerramento da distribuição. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição de cotas, os recursos podem ser investidos pela Classe.

12.2. Não é admitida nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

12.2. A distribuição de cotas pode ser realizada exclusivamente por meios eletrônicos.

12.3. Quando do ingresso do cotista na Classe, o agente que tiver realizado a distribuição de cotas deve disponibilizar a versão vigente do Regulamento e deste Anexo.

13. A subscrição de cotas será realizada mediante a assinatura de boletim de subscrição e compromisso de investimento respectivo.

13.1. Os subscritores de cotas estarão isentos do pagamento de taxa de ingresso, saída ou qualquer comissão nesse sentido.

13.2. Ao ingressar na Classe, o cotista deve assinar termo de adesão e ciência de risco

14. As cotas serão emitidas e subscritas nos termos do suplemento de cada oferta, sendo admitida a integralização à vista e/ou a prazo, mediante a realização de chamadas de capital, conforme deverá ser previsto em compromisso de investimento e no respectivo boletim de subscrição, em bens e direitos ou em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central.

14.1. A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição, e será feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, nos termos da regulamentação aplicável, e aprovado pela assembleia de cotistas, exceto quando tais bens e direitos constituam a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas da Classe. O boletim de subscrição e/ou o compromisso de investimento poderão conter obrigação do investidor de integralizar o valor do capital subscrito de acordo com chamadas realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor. Eventuais chamadas de capital devem ser enviadas aos cotistas com, pelo menos, 10 (dez) dias corridos de antecedência.

14.2. A entrega de bens e direitos para pagamentos aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito B3.

14.3. As Cotas subscritas cujos respectivos valores não tenham sido objeto de chamada de capital pelo Administrador, conforme orientação do Gestor no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de sua subscrição poderão ser, a critério exclusivo do Administrador, conforme orientação do Gestor, canceladas de pleno direito, mediante comunicação aos Cotistas e à CVM, não gerando qualquer direito de indenização ou ressarcimento ao subscritor.

15. Em até 10 (dez) Dias Úteis contados da integralização das cotas, o cotista deve receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, que será emitido pelo Administrador ou pela instituição responsável pela escrituração das cotas, conforme o caso.

16. O cotista que, em até **10 (dez) Dias Úteis** contados do prazo final de sua obrigação de integralizar cotas na forma e condições previstas no boletim de subscrição e/ou no compromisso de investimento, não cumprir com sua respectiva obrigação, ficará de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, automaticamente constituído em mora.

16.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais, conforme aplicável, ficam desde já autorizados, em suas respectivas esferas de competência, a tomar as seguintes medidas com relação ao cotista inadimplente, sem prejuízo de outras medidas a serem tomadas no interesse da Classe

- (a) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às cotas não integralizadas pelo cotista inadimplente, acrescidos de: (i) valor correspondente ao débito atualizado pelo IPCA, *pro rata temporis*, entre a data em que tal pagamento deveria ter sido feito e a data em que for efetivamente realizado, acrescido de juros de mora de 1% ao mês; e (ii) multa equivalente a 2% sobre o débito corrigido; e
- (b) deduzir o valor inadimplido de quaisquer valores a receber que o cotista inadimplente tenha ou venha a ter direito.
- (c) caso o descumprimento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da data em que o respectivo pagamento deveria ter sido realizado, alienar a totalidade das Cotas (subscritas e integralizadas, se houver) detidas pelo Cotista Inadimplente aos demais Cotistas ou a qualquer terceiro, a valor patrimonial ou com deságio de até 30% (trinta por cento) sobre o valor patrimonial das Cotas integralizadas, com base no Patrimônio Líquido na data da alienação, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos à Classe, e que os recursos obtidos com a respectiva alienação poderão ser deduzidos dos prejuízos e despesas descritos nas alíneas "i" e "ii" do subitem (a) acima.

16.2. Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios, causados pelo cotista inadimplente e incorridos pelo Administrador, Gestor e/ou pela Classe com relação à inadimplência do cotista inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo cotista inadimplente.

17. O Gestor poderá contrair empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de cotistas, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromissos de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

18. A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as cotas somente serão resgatadas ao término de seu respectivo prazo de duração ou em caso de liquidação da Classe.

18.1. Em até 15 (quinze) dias após o encerramento do prazo de duração da Classe, deverá o Administrador publicar ato formalizando as condições relativas à liquidação da Classe e entrega do patrimônio devido à cada um dos cotistas, bem como a data de encerramento da Classe. Sendo certo que, na hipótese de liquidação da Classe, a data para cotização do resgate total da Classe será a cota divulgada na data de encerramento da Classe.

18.2. A conversão das cotas será realizada pelo valor da cota no dia da data de vencimento de sua respectiva emissão.

18.3. Após a conversão, o pagamento do resgate será realizado, por meio do SPB, em até 5 Dias Úteis, ressalvadas as hipóteses previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

19. O resgate final das cotas será realizado em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível - TED e/ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, observada a possibilidade de entrega de ativos, na medida em que a Classe não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate, conforme aplicável, observadas as demais regras aplicáveis dispostas no Regulamento e neste Anexo.

20. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

20.1. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 15º (décimo quinto)



Dia Útil após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas.

20.2. O Gestor poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos ativos financeiros ou Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

20.3. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos desse Anexo I, aqueles que sejam Cotistas ao final do 10º (décimo) Dia Útil do mês da respectiva data do pagamento dos rendimentos auferidos pela Classe, a qual ocorrerá no 15º (décimo quinto) Dia Útil do referido mês.

20.4. Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos que integram a carteira da Classe, excluídos os custos relacionados, os encargos da Classe, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos ativos que integram a carteira da Classe e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

20.5. O Administrador poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de classes de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, sendo que os rendimentos decorrentes de tais aplicações poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, desde que respeitada a distribuição mínima referida no item 20 acima.

21. A Classe reterá o pagamento de distribuições relativos aos cotistas que estiverem em situação de inadimplência.

22. A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas a exclusivo critério do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Subclasse de Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sem redução do número de Cotas emitidas.

22.1. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

23. Os recursos da Classe serão aplicados, conforme orientação do Gestor, em Ativos Imobiliários por meio da aquisição de ativos compatíveis com esta política de investimento.

23.1. O objetivo da Classe é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio de investimentos em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos de Renda Fixa, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos da Classe, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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

24. Os recursos da Classe serão aplicados pelo Gestor, deduzidas as despesas da Classe previstas neste Regulamento, preponderantemente em Ativos Imobiliários.

25. Os Ativos Imobiliários serão preponderantemente adquiridos pela Classe com as finalidades de (i) desenvolver Empreendimentos Imobiliários, para a posterior alienação de imóveis beneficiados, ou ainda, (ii) de auferir ganhos de capital à Classe por meio da venda desses Ativos Imobiliários.

26. Observado o disposto neste Regulamento, a Classe poderá manter parcela do seu Patrimônio Líquido aplicada em Ativos de Renda Fixa para atender suas necessidades de liquidez



27. A Classe somente poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, conforme o caso, em território nacional.

28. Caso a Classe venha a investir em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

28.1. 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.

29. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por terceiro independente.

30. A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

31. 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.

32. A Classe não poderá realizar operações com derivativos.

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

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

DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE

34. Apesar do Administrador e do Gestor empregarem diligência plena e boas práticas na administração e gestão da Classe, respectivamente, seguindo estritamente a política de investimento descrita neste Anexo e cumprindo com as normas legais e regulamentares pertinentes, a Classe ainda estará exposta aos riscos típicos de investimentos em fundos e classes de investimento. Nesse sentido, e tendo em vista a natureza dos ativos elencados na política de investimentos estabelecida neste Anexo, os cotistas devem estar cientes de que a Classe estará sujeita aos seguintes fatores de risco, em adição aos fatores de risco aplicáveis ao Fundo, descritos no Regulamento:



I. Riscos de mercado 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 econômica e monetária envolveram, 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 e os resultados operacionais do Fundo, e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas. 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. Nesse sentido, os cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos;

II. Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos, inclusive do recebimento dos valores devidos pelos eventuais locatários do Fundo, e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores, locatários e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez;

III. Risco de concentração: Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação;

IV. Risco de conflito de interesses: os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte dos prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos à Classe e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse da Classe a aquisição de ativos emitidos e/ou detidos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Consultor Especializado ou, ainda, por pessoas a eles ligadas. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria um exemplo de conflito de interesses atualmente previsto na Resolução CVM 175 e depende de prévia, específica e informada aprovação em assembleia geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em assembleia, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Gestor regras que coíbem conflito de interesses, o Gestor e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pela Classe, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente a Classe. Ademais, posteriormente, o Consultor Especializado passará a exercer a função de Gestor do Fundo, nos termos previstos no

Regulamento. O Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Especializado poderão, direta ou indiretamente através de pessoas ligadas, subscrever Cotas da Classe, tornando-se Cotistas. A concentração de funções e papéis no âmbito do Fundo e/ou da Classe traz riscos, na medida em que as principais decisões relacionadas ao Fundo e/ou à Classe poderão vir a ser tomadas por uma mesma entidade, observadas, em qualquer caso, as regras que coíbem conflito de interesses previstas na regulamentação e legislação aplicáveis;

V. **Liquidez Reduzida das Cotas:** O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário;

VI. **Risco de Mercado:** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para a precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato da Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (Comitê de Política Monetária - COPOM), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos, caso aplicável, que compõem a carteira, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

VII. **Risco Tributário:** A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FII's são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Assim, considerando que no âmbito da Classe não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, e/ou (ii) a Classe, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pela Classe estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. O risco tributário ao se investir na Classe engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

VIII. **Riscos Relativos ao Setor Imobiliário:** A Classe poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

- a. **Risco imobiliário:** É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, mudança de zoneamento ou regulatórios que



impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos aos imóveis investidos, flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe, risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pela Classe e de não pagamento, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira da Classe, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas;

- b. **Risco de regularidade dos imóveis:** A Classe e/ou os veículos investidos pela Classe poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pela Classe e, consequentemente, a Classe e aos seus Cotistas;
- c. **Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários:** A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade da Classe, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos a Classe e, consequentemente aos Cotistas;
- d. **Risco de aumento dos custos de construção:** a Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, a Classe terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários;
- e. **Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia de Cotistas para que os cotistas

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

- f. **Risco de desapropriação:** De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros;
- g. **Risco do incorporador/construtor:** A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira da Classe podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.
- h. **Risco de vacância:** Os veículos investidos pela Classe poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe;
- i. **Risco de desvalorização dos imóveis:** Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe;
- j. **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior:** Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas a Classe e aos Cotistas;
- k. **Risco de contingências ambientais:** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe. 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

eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou a Classe, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados;

- l. **Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais:** Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio da Classe podendo afetar adversamente os resultados da Classe em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado a Classe.

- m. **Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento:** a Classe e/ou os veículos investidos pela Classe poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas da Classe e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pela Classe. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos a Classe e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pela Classe e, conseqüentemente, a Classe e aos seus Cotistas;
- n. **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos:** Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade da Classe e/ou dos veículos investidos pela Classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento da Classe e/ou dos veículos investidos pela Classe poderá impactar a capacidade em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e/ou do veículo investido pela Classe e, conseqüentemente, a Classe e aos seus Cotistas;

IX. **Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários:** Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas;

- X. **Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administrador e/ou do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações da Classe, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade
- XI. **Outros riscos:** A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos além dos mencionados acima advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, do Gestor e dos demais Prestadores de Serviços da Classe, os quais, se materializados, podem acarretar perdas à Classe e/ou aos cotistas.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

35. A Classe será liquidada por deliberação da assembleia de cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Anexo.

35.1. Na hipótese prevista no item 35 acima, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo definido pela assembleia de cotistas que aprovar a liquidação da Classe.

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

35.3. O plano de liquidação da Classe deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos.

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

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

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

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

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

37. São eventos de liquidação antecipada da Classe, independentemente de deliberação em assembleia de cotistas:

- (a) descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo previsto na norma da respectiva ocorrência, a assembleia de cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação da Classe;
- (b) ocorrência de patrimônio líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira da Classe;



38. O seguinte evento obriga o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo:

(a) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

39. Tendo em vista que esta Classe limita a responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito, caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo, deve cumprir com as exigências do Artigo 122 da Resolução CVM nº 175/2022.

40. Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas, por meio de amortização ou resgate final, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate final ou amortização total de cotas.



DAS TAXAS

Taxa de Administração:

0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, a qual será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$22.000,00 (vinte e dois mil reais). Excepcionalmente, nos primeiros 12 (doze) meses da data de início do Fundo, o mínimo mensal será de R\$18.000,00 (dezoito mil reais), sendo que no primeiro mês da data de início do Fundo, o mínimo mensal será de R\$18.000,00 (dezoito mil reais) independente do dia do mês em que o Fundo iniciar suas operações

Taxa de Gestão:

Taxa de Gestão Aplicável às Cotas Subclasse A: 0,82% (zero virgula oitenta e dois por cento) ao ano tendo como base de cálculo o Patrimônio Líquido da Subclasse A, limitado a 10% (dez por cento) do valor que foi apropriado pela taxa da Subclasse A a título de aluguel anualmente.

Taxa de Gestão Aplicável às Cotas Subclasse B: 1% (um por cento) ao ano tendo como base de cálculo o patrimônio Líquido da Subclasse B, limitado a 10% (dez por cento) do valor que foi apropriado pela taxa da Subclasse B a título de aluguel anualmente.

A título exemplificativo, caso 40% (quarenta por cento) das cotas do Fundo sejam Subclasse A, para fins específicos de cálculo da limitação da taxa esta subclasse vai se apropriar de 40% (quarenta por cento) dos aluguéis recebidos pelo Fundo. A Taxa de Gestão da Subclasse A vai incidir sobre estes 40% limitados a 10% (dez por cento). Já no caso da Subclasse B, se 60% (sessenta por cento) das cotas do Fundo sejam Subclasse B, para fins específicos de cálculo da limitação da taxa, esta subclasse vai se apropriar de 60% (sessenta por cento) dos aluguéis recebidos pelo Fundo. A Taxa de Gestão da Subclasse B vai incidir sobre estes 60% (sessenta por cento) limitados a 10% (dez por cento).



Taxa de Performance:

O Gestor fará jus ao recebimento de uma taxa de performance a cada Desinvestimento realizado pela Classe que obedecerá a seguinte ordem:

- (i) primeiro, a Classe verificará se o valor bruto do Desinvestimento, somados todos os valores recebidos pelo Fundo decorrentes do respectivo Ativo Imobiliário (incluindo pagamento de aluguéis e/ou quaisquer rendimentos do respectivo Ativo Imobiliário), corrigidos pelo Hurdle Rate contado de cada pagamento, gerou à Classe retorno bruto correspondente a 100% (cem por cento) do capital investido (CAPEX) no Ativo Imobiliário;
- (ii) segundo, uma vez o cumprimento do item (i) acima, a Classe verificará se o valor bruto do Desinvestimento, somados todos os valores recebidos pelo Fundo decorrentes do respectivo Ativo Imobiliário (incluindo pagamento de alugueis e/ou qualquer rendimentos do respectivo Ativo Imobiliário), corrigidos pelo Hurdle rate contado de cada pagamento gerou à Classe retorno bruto equivalente a 100% (cem por cento) do capital investido (CAPEX) no Ativo Imobiliário atualizado pelo Hurdle Rate contado de cada investimento; e
- (iii) terceiro, após a verificação dos itens (i) e (ii) acima, do valor restante serão alocados na seguinte forma (i) no caso das Cotas Subclasse A (a) 85% alocados à Subclasse; e (b) 15% destinados ao Gestor; e (ii) no caso das Cotas Subclasse B (a) 80% alocados à Subclasse; e (b) 20% destinados ao Gestor.

A Taxa de Performance total devida pela Classe (incluindo ambas as Subclasses de Cotas) será limitada a 5,5% (cinco e meio por cento) do valor bruto do Desinvestimento e será provisionada e paga após o Desinvestimento, e antes da distribuição dos valores respectivos aos Cotistas.

A título de exemplo, caso o CAPEX de um respectivo ativo imobiliário corrigido pelo Hurdle Rate de cada desembolso seja equivalente a 100 (A); todos os valores recebidos pelo Fundo decorrentes do respectivo Ativo Imobiliário corrigidos pelo Hurdle Rate de cada desembolso seja equivalente a 20 (B); o valor bruto do Desinvestimento do ativo seja 150 (C) a base da Taxa de Performance seria $C + B - A = 70$, incidindo sobre essa base a Taxa de Performance nos

Taxa Máxima de Custódia:

0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Classe, a qual está incluída na Taxa de Administração.



percentuais de 15% (quinze por cento) no caso da Subclasse A e 20% (vinte por cento) no caso da Subclasse B.																
Taxa Máxima de Distribuição: Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável.	Taxas de Ingresso Saída Não aplicável															
Taxa de Escrituração: Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração mensal de R\$2.000,00 (dois mil reais) acrescidas dos valores unitários por Cotistas nos termos da tabela abaixo ("<u>Taxa de Escrituração</u>"), devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. A Taxa de Escrituração será acrescida de (i) envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R\$9,70 (nove reais e setenta centavos) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa), (ii) custo adicional mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por classe de cotas (a partir da 3º classe); (iii) custo mensal de manutenção por conta corrente bancária do Fundo de R\$70,00 (setenta reais); e (iv) custo mensal de manutenção por cada conta corrente bancária do Fundo externa, R\$1.000,00 (mil reais) nos termos da tabela abaixo:																
<table><tr><th>De</th><th>Até</th><th>Valor</th></tr><tr><td>0</td><td>50</td><td>Isento</td></tr><tr><td>51</td><td>2.000</td><td>1,50</td></tr><tr><td>2.000</td><td>10.000</td><td>1,00</td></tr><tr><td>></td><td>10.000</td><td>0,50</td></tr></table>		De	Até	Valor	0	50	Isento	51	2.000	1,50	2.000	10.000	1,00	>	10.000	0,50
De	Até	Valor														
0	50	Isento														
51	2.000	1,50														
2.000	10.000	1,00														
>	10.000	0,50														
41. A taxa de administração será devida ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria das cotas. O cálculo da taxa de administração levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis. 41.1. O valor mínimo mensal da taxa de administração será atualizado anualmente, desde a data de início da Classe, pela variação positiva do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante. 42. A taxa máxima de custódia será calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis. A taxa máxima de custódia supracitada estará incluída na remuneração devida ao Administrador.																

ADENDO I GLOSÁRIO

"Acordo Operacional"	O instrumento particular firmado, entre os Prestadores de Serviços Essenciais, que regulará as atividades a serem desenvolvidas pelas partes no que se refere à re à administração fiduciária e à gestão da Carteira
"Administrador"	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino n.º 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo
"ANBIMA"	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile n.º 230, 13º andar, CEP 20.031-170, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77
"Anexo Descritivo" ou "Anexo"	o "Anexo I" ao Regulamento, descritivo da Classe, nos termos do §2º do artigo 48 da Resolução CVM 175
"Anexo Normativo III"	o "Anexo Normativo III - Fundos de Investimento Imobiliário" à Resolução CVM 175, o qual dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliário
"Assembleia Especial de Cotistas"	significa a assembleia especial de cotistas a ser realizada para deliberar sobre qualquer matéria de interesse dos Cotistas;
"Assembleia Geral de Cotistas"	significa a assembleia geral de cotistas a ser realizada para deliberar sobre matérias previstas no item 30 da parte geral deste Regulamento;
"Ativos"	quando referidos em conjunto e indistintamente os (i) Ativos de Renda Fixa e (ii) os Ativos Imobiliários;
"Ativos de Renda Fixa"	os ativos de renda fixa que a Classe poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados na alínea "a" anteriores; (c) classe de fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nas alíneas "a" e "b" anteriores
"Ativos Imobiliários"	os seguintes ativos (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, os quais incluem mas não se limitam a (a) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, logísticos, comerciais e/ou industriais localizados em áreas urbanas ou não; (b) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica built to suit), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor, (ii) ações de companhia aberta ou fechada, cotas, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, (iii) ações e/ ou cotas de Sociedades de Propósito Específico ("SPE") cujo propósito se enquadre nesta Política de Investimento, (iv) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Resolução



	da CVM nº 84 de 30 de março de 2022, conforme alterada, (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, geridos ou não pelo Gestor, (vi) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário geridos ou não pelo Gestor, (vii) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), (viii) cotas sênior de fundos de investimento em direitos creditórios com responsabilidade limitada, classificados como de baixo risco de crédito por agência classificadora de risco registrada na CVM ou por ela reconhecida, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (ix) letras hipotecárias, letras de créditos imobiliário e letras imobiliárias garantidas;
"B3"	a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCAO , instituição devidamente autorizada, pelo BACEN e pela CVM, para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado nº 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25;
"BACEN"	Banco Central do Brasil, autarquia federal, criada pela Lei nº 4.595, de 31 de dezembro de 1964, conforme em vigor;
"Brasil"	a República Federativa do Brasil;
"Carteira"	a carteira de investimentos da Classe e, conseqüentemente, do Fundo, formada por Ativos;
"Capital Autorizado"	significa o limite de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) para emissão de Cotas de cada Classe, que poderá ser emitido sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas.
"CAPEX"	significa as despesas relativas à aprovações e licenciamento, ao desenvolvimento dos projetos (seja de arquitetura como demais disciplinas), à aquisição de terrenos ou de cotas/ações representativas do capital social de SPEs bem como aos aportes realizados nessas SPEs (incluindo AFACs e aumentos de capital), à construção ou reforma substancial (entendendo-se como reforma substancial aquelas que não se enquadrem como Despesas Extraordinárias) de empreendimentos imobiliários nos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe e compreendem todas as despesas relativas ao projeto, e construção ou reforma substancial dos pertinentes empreendimentos imobiliários, inclusive eventuais tributos relativos ao desenvolvimento dos projetos, aprovações e licenciamento, construção e reforma substancial, tais como contrapartidas, emolumentos, taxas de emissão de alvarás e aprovações, inclusive, mas não limitado a habite-se e autos de vistoria de corpos de bombeiros, INSS e ISS da obra e os custos efetivos de construção e reforma substancial, diretos e indiretos, englobando custos de engenharia, arquitetura e todos e quaisquer projetistas e assessores envolvidos em cada projeto, inclui ainda todo e qualquer desembolso direta ou indiretamente relacionado ao desenvolvimento ou execução das obras dos Ativos Imobiliários, como a aquisição de terreno, custos com cartório e ITBI, contratação de construtora, consultores e assessores diversos cujos serviços sejam úteis ou necessários ao desenvolvimento ou construção dos Ativos Imobiliários, custos com fiscalização e gerenciamento de obra, reembolso das despesas de aprovação, custos com deslocamento para diligências, visitas e vistorias nas obras, contratação de prestadores de serviços e aquisição de materiais, bens e insumos necessários à execução das obras; e (b) Despesas Extraordinárias, conforme definido abaixo.
"CCBC"	Significa Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

"CNPJ" ou "CNPJ/MF"	o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
"Contrato de Consultoria"	o instrumento específico a ser celebrado entre o Consultor Especializado, caso contratado, e o Gestor, para disciplinar a prestação de serviços do consultor especializado à Classe
"Controvérsia"	Significa toda e qualquer disputa, controvérsia ou pretensão oriunda deste Regulamento ou a ele relacionada, inclusive quanto ao seu cumprimento, interpretação ou extinção, envolvendo qualquer parte interessada.
"Cotas"	frações ideais do Patrimônio Líquido, emitidas sob a forma escritural em nome de seu titular conferindo-lhe direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos, conforme estabelecido por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis;
"Cotistas"	pessoas físicas ou jurídicas titulares de Cotas;
"Classe"	a classe única de Cotas;
"Custodiante"	a VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88;
"CVM"	a Comissão de Valores Mobiliários, autarquia federal, vinculada ao Ministério da Fazenda, instituída pela Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
"Demandas"	significa a definição prevista na parte geral do Regulamento;
"Desinvestimento"	significa a alienação de cada Ativo Imobiliário a qualquer título, incluindo a venda, permuta, dação em pagamento, bem como qualquer outra operação realizada pelo Fundo que resulte na transferência total ou parcial da titularidade direta ou indireta do Ativo Imobiliário, incluindo a incorporação, fusão ou cisão do Fundo.
"Despesas Extraordinárias"	Significa as despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (b.1) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Ativo Imobiliário; (b.2) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (b.3) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Ativos Imobiliários; (b.4) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; e (b.5) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.
"Dia Útil"	qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;
"Escriturador"	a VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição contratada para realizar a escrituração das Cotas ou quem vier a substituí-la
"FII"	"fundo de investimento imobiliário", instituídos pela Lei 8.668/93 e regulamentados na forma da Parte Geral da Resolução CVM 175 e do Anexo Normativo III;
"Fundo"	RAIZZ DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
"Gestor"	a Raizz Gestão de Recursos Ltda., com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Av. Getúlio Vargas, nº 258, sala 1502, Funcionários, CEP 30112-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.617.632/0001-65;

"Hurdle Rate"	A rentabilidade alvo equivalente a IPCA + 7,5%.
"Imóveis"	os imóveis que poderão ser objeto de investimento pela Classe;
"IPCA"	o "Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo", divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante;
"Lei 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e suas alterações posteriores;
"Patrimônio Líquido"	soma do disponível, mais o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;
"Política de Investimentos"	a política de investimento adotada para a Classe de que trata o item 23 e seguintes do Anexo Descritivo da Classe;
"Prestadores de Serviços Essenciais"	quando referidos, em conjunto e indistintamente, Administrador e Gestor;
"Regras CCBC"	Significam as regras de arbitragem da CCBC.
"Resolução CVM 160"	Resolução CVM nº 160, de 23 de julho de 2022, e suas alterações posteriores;
"Resolução CVM 175"	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e suas alterações posteriores;
"SPB"	O Sistema de Pagamentos Brasileiro;
"Subclasses"	a Subclasse A e Subclasse B quando referidos em conjunto;
"Subclasse A"	é a Subclasse tipo A cujas características estão descritas na seção das Taxas do anexo deste Regulamento;
"Subclasse B"	é a Subclasse tipo B cujas características estão descritas na seção das Taxas do anexo deste Regulamento;
"Taxa de Administração"	a taxa cobrada da Classe para remunerar o Administrador e os prestadores dos serviços por ele contratados;
"Taxa de Gestão"	a taxa cobrada da Classe para remunerar o Gestor e os prestadores dos serviços por ele contratados;
"Tribunal Arbitral"	Significa o tribunal arbitral disposto no item 5 da parte geral do Regulamento;
"Renúncia Motivada"	significa a definição prevista no item 19 do Anexo.