REGULAMENTO DO PRIME SQUARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 70.091.174/0001-92

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS

1.1. O **Prime Square Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**, inscrito no CNPJ nº 70.091.174/0001-92 disciplinado pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175, e pelas demais disposições legais e regulamentares em vigor que lhe forem aplicáveis, será regido pelo presente Regulamento.

1.1.1. Os termos e expressões utilizados neste Regulamento com letras iniciais maiúsculas, no singular ou no plural, terão os significados a eles especificamente atribuídos no Anexo Descritivo à Parte Geral deste Regulamento, que dele constitui parte integrante e inseparável.

1.2. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com Classe Única de Cotas. Para fins da Resolução CVM 175, todas as referências às Cotas do Fundo neste Regulamento serão entendidas como referências às Cotas da Classe Única, e todas as referências ao Fundo serão entendidas como referências à Classe Única.

1.3. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

1.4. O patrimônio do Fundo será formado inicialmente pela Classe Única na forma do §3º do artigo 5º da Resolução CVM 175/22. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate da Classe Única serão descritos no Anexo Descritivo da Classe Única e em seus respectivos anexos e suplementos, os quais integram o presente Regulamento.

1.5. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://www.ouribank.com/produtos/administracao-fiduciaria, selecionar o fundo.

1.6. Para fins do Código ANBIMA, o Fundo é classificado como: “Multiestratégia”. Subclassificação: “Híbrido”. Tipo de gestão: “Gestão Ativa”. Segmento: “Multicategoria”.

1.7. O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III.

CAPÍTULO II – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1. ADMINISTRADOR

2.1.1. O Fundo é administrado pelo **OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na

Autorregulação ANBIMA – Adesão Provisória – Administração Fiduciária
Autorregulação ANBIMA – Adesão Provisória – Distribuição de Produtos de Investimento
Autorregulação ANBIMA – Adesão Provisória – Escrituração
Autorregulação ANBIMA – Adesão Provisória – Custódia
Autorregulação ANBIMA – Adesão Provisória – Controladoria de Ativo e Passivo

cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º e 7º andares, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários.

2.2. GESTOR

2.2.1. O Fundo, na presente data, não conta com um gestor na qualidade de Prestador de Serviços Essenciais, cabendo ao Administrador as atribuições e as funções de gestão do Fundo e de suas Subclasses, conforme aplicável.

2.2.2. O Administrador é o único Prestador de Serviços Essenciais do Fundo, acumulando integralmente as atribuições de administração fiduciária e de gestão da carteira de ativos do Fundo e de suas Subclasses, nos termos do artigo 5º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175. Todas as referências à gestão da carteira ou ao 'Gestor' neste Regulamento, em seus anexos e em seus Apêndices entendem-se atribuídas de pleno direito ao Administrador.

2.3. CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

2.3.1. Nos termos do artigo 27, inciso II, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o Administrador poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo e da Classe, de acordo com o pertinente instrumento, empresa especializada que prestará serviços de consultoria imobiliária, sem prejuízos à realização de deliberação cabível para incluir as descrições específicas do respectivo prestador de serviços no presente Regulamento ("Consultoria Imobiliária"). A Consultoria Imobiliária, uma vez contratada, terá por finalidade dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor nas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos-Alvo (conforme abaixo definidos).

CAPÍTULO III – OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

3.1. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

3.1.1. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, constituem obrigações do Administrador do Fundo:

(i) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(ii) realizar a alienação ou a aquisição de Ativos Imobiliários, integrantes ou que poderão vir a integrar o patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral e observada a recomendação do Gestor e da Consultoria Imobiliária, se houver, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de acordo com a Política de Investimento, observadas as disposições do Capítulo III do Anexo Descritivo no que diz respeito aos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários;

(iii) providenciar a averbação, junto aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

(a) não integram o ativo do Administrador:

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas;

(b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;

(c) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo;

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

(e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 83 da Resolução CVM 175, além dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III;

(v) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

(vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

(viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) acima até o término do procedimento;

(ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xi) observar as disposições constantes deste Regulamento e, conforme aplicável, do prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(xii) observar o escopo de atuação do Gestor, de acordo com as disposições deste Regulamento, ou, a seu critério, outorgar-lhe mandato para que o Gestor exerça diretamente os atos necessários para o

atendimento de suas recomendações, conforme o caso;

(xiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos ativos sob sua responsabilidade;

(xiv) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas em razão do atraso de cumprimento dos prazos, nos termos da legislação vigente;

(xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;

(xvi) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

(xvii) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas acessos a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo;

(xviii) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observado o escopo de atuação e as orientações do Gestor, caso aplicáveis; e

(xix) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

3.1.2. A divulgação de informações prevista no inciso (xvii) do item 3.1.1, acima, deverá ser realizada de comum acordo com o Gestor. Na ausência de manifestação do Gestor em prazo compatível com a divulgação a ser realizada, o Administrador procederá com a divulgação de informações nos termos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

3.1.3. O Administrador tem amplos e gerais poderes para cumprir a Política de Investimento, com poderes para administrar o patrimônio do Fundo, podendo (i) realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, observadas as competências do Gestor; (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93; (iii) abrir e movimentar contas bancárias, (iv) adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira do Fundo, livremente; (v) transigir; (vi) representar o Fundo em juízo e fora dele; (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo, mediante orientação do Gestor; enfim, todos os atos necessários à administração da sua carteira, observadas as limitações impostas por este Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições legais aplicáveis.

3.1.3.1. O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

3.2. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO GESTOR

3.2.1. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Gestor será a entidade responsável pela (i) gestão da carteira do Fundo, de forma ativa, orientando o Administrador na seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos relacionados aos ativos e modalidades operacionais que integram a carteira do Fundo, e prestação de outros serviços relacionados à tomada de decisão de investimento do Fundo, conforme previsto neste Regulamento; e (ii) prestação dos serviços de administração e gestão operacional dos Ativos Imobiliários, de forma ativa, observado o disposto neste Regulamento e no Anexo Descritivo.

3.2.1.1. Adicionalmente, o Gestor será responsável pela gestão dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que não sejam bens imóveis.

3.2.1.2. O Gestor participará de todo o processo de aquisição e maturação dos Ativos, desempenhando suas atividades em conformidade com as práticas e critérios de diligência e gestão usualmente adotados pelo Gestor, o que inclui (i) a aquisição de Ativos Imobiliários, selecionados com base no monitoramento do mercado imobiliário e conhecimento das regiões brasileiras em que o Fundo atuará; (ii) o desenvolvimento dos Ativos Imobiliários, monitorando e identificando oportunidades e necessidades de intervenções, reformas, modernizações (*retrofit*) e expansões dos ativos, com o objetivo de conservar o seu valor ou buscar sua valorização; e (iii) a gestão ativa dos Ativos Imobiliários, fornecendo ao Fundo os serviços elencados no item 3.2.2 deste Regulamento.

3.2.2. O Gestor deverá, além das atribuições já previstas nas regulamentações vigentes, realizar as seguintes atividades:

(i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(ii) identificar, selecionar, avaliar, acompanhar, originar e recomendar ao Administrador, em conjunto com a Consultoria Imobiliária, se houver, a alienação e a aquisição de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(iii) controlar, supervisionar e administrar, direta ou indiretamente, as atividades inerentes à gestão dos Ativos, à implementação de melhorias, manutenção e conservação dos Ativos Imobiliários, bem como à exploração comercial dos Ativos Imobiliários, incluindo a exploração dos direitos reais dos empreendimentos e imóveis do Fundo, tais como o direito de superfície, o usufruto, o direito de uso e a comercialização dos respectivos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados para o exercício de tais atividades na forma prevista neste Regulamento;

(iv) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo, observada a anuência dos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas, caso necessário;

(v) acompanhar e monitorar continuamente o desempenho e evolução dos Ativos integrantes da carteira de investimento do Fundo dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras, bem como recomendar ao Administrador as medidas corretivas necessárias ao reenquadramento da carteira do Fundo, quando necessário;

(vi) elaborar relatórios periódicos de investimentos realizados pelo Fundo em Ativos;

(vii) enviar ao Administrador cópia de todas as convocações para reuniões e assembleias de titulares dos Ativos, bem como para reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, devendo representar o Fundo nas referidas reuniões ou assembleias, caso o Administrador a tenha outorgado poderes para tanto, observada a política de voto referida neste Regulamento;

(viii) acompanhar, supervisionar e fiscalizar, sob sua responsabilidade, os procedimentos de aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, nos termos da Política de Investimento do Fundo e da procuração com poderes específicos para tal representação, que poderá ser outorgada pelo Administrador em nome do Fundo, nos termos deste Regulamento;

(ix) conduzir e executar as estratégias de exploração comercial dos Ativos Imobiliários, observado o disposto no item (xvi) abaixo;

(x) conduzir e executar estratégias de desinvestimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(xi) recomendar a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(xii) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Administrador e/ou pelos Cotistas do Fundo, quando aplicável, e fornecer ao Administrador, juntamente com os relatórios apresentados, os dados, condições, informações, documentos, análises e estudos que fundamentaram a elaboração do respectivo relatório e a recomendação de exploração comercial ou aquisição dos Ativos, bem como esclarecer qualquer questionamento adicional que o Administrador possa vir a ter com relação ao relatório e à recomendação efetuada;

(xiii) avaliar e/ou negociar as condições dos contratos, negócios jurídicos e de todas as operações necessárias à exploração comercial dos Ativos Imobiliários, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, bem como aqueles relacionados à implementação de melhorias, manutenção, conservação e administração direta dos Ativos Imobiliários, e recomendar ao Administrador a celebração de referidos contratos ou negócios jurídicos, ou celebrá-los diretamente por meio de procuração que poderá ser outorgada pelo Administrador para este fim;

(xiv) exceto em relação às benfeitorias necessárias, visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários, em que o Gestor poderá, de ofício, implementá-las com os recursos da Reserva de Contingência, recomendar ao Administrador que sejam erguidas benfeitorias úteis e voluptuárias, visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários ou sua valorização;

(xv) indicar, acompanhar, supervisionar e fiscalizar, à sua responsabilidade, as empresas e os prestadores de serviço responsáveis pela implementação das benfeitorias e reformas previstas no item acima, incluindo, mas não se limitando, às empreiteiras, arquitetos, administradoras imobiliárias, corretoras e empresas de intermediação, e demais empresas e profissionais essenciais às benfeitorias que serão efetuadas nos Ativos Imobiliários, sendo certo que tais profissionais serão contratados diretamente pelo Fundo, representado pelo Administrador, ou diretamente pelo Gestor nos termos da procuração com poderes específicos para tal representação que poderá ser outorgada pelo Administrador em nome do Fundo;

(xvi) seleção e recomendação de empresa de consultoria a ser contratada pelo Fundo com o objetivo de gerenciar a comercialização dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como gerenciar a carteira de recebíveis provenientes da comercialização dos Ativos Imobiliários. O Gestor poderá outorgar procuração pública à empresa de consultoria contratada pelo Fundo com poderes específicos necessários a prestação dos serviços mencionados neste item;

(xvii) seleção, recomendação, acompanhamento e supervisão, à sua responsabilidade, das empresas responsáveis pela prestação dos serviços de administração predial/condominial, a serem contratadas pelo Fundo representado pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor;

(xviii) orientar o Administrador, definindo as diretrizes a serem seguidas na representação do Fundo, ativa e passivamente em juízo ou fora dele, bem como perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, sejam eles municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados aos Ativos Imobiliários;

(xix) organização e acompanhamento, conforme aplicável, do adimplemento das despesas dos Ativos Imobiliários, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), condomínio, e demais contas de consumo aplicáveis aos Ativos Imobiliários enquanto estes estiverem na carteira do Fundo, observado que a responsabilidade pelo pagamento das despesas acima listadas é de cada um dos locatários, quando o imóvel estiver locado, e do Fundo, caso o imóvel esteja vago;

(xx) supervisão das atividades de manutenção predial, incluindo manutenção de áreas comuns, terrenos, equipamentos de engenharia e automação, equipamentos de controle climático, e supervisão de serviços gerais e de segurança, conforme aplicável;

(xxi) supervisão, gerenciamento e contratação, se necessário, de (a) empresas de consultoria especializada para a prestação dos serviços de realização de pesquisas de mercado, levantamento de informações de mercado, econômicas, estatísticas e financeiras, bem como avaliação de empreendimentos imobiliários, com o objetivo de dar suporte e subsidiar o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (b) assessoria jurídica para a análise e avaliação dos contratos de comercialização dos Ativos Imobiliários; (c) marketing e promoção digital dos Ativos Imobiliários que integram a carteira do Fundo; e (d) sistemas de tecnologia informacional para auxiliar o Gestor nas atividades a ela atribuídas, nos termos deste Regulamento;

(xxii) exercer qualquer outra atividade necessária para a operação adequada e eficiente dos Ativos Imobiliários, tudo de acordo com os mais altos padrões de gerenciamento de propriedades para empreendimentos equivalentes; e

(xxiii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor, sendo-lhe vedado o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente por meio de partes relacionadas, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão de investimento para o Fundo, salvo nas hipóteses expressamente autorizadas na legislação em vigor ou na condução normal de seus negócios.

3.2.3. O GESTOR ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS, QUE **DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA, DISPONÍVEL NA SEDE DO GESTOR, ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, NO INTUITO DE DEFENDER OS INTERESSES DO FUNDO E DE SEUS COTISTAS. O FUNDO SE RESERVA O DIREITO DE ABSTENÇÃO DO EXERCÍCIO DE VOTO, OU MESMO O DE NÃO COMPARECER ÀS ASSEMBLEIAS CUJA PARTICIPAÇÃO SEJA FACULTATIVA.**

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

3.2.5. O Gestor poderá recomendar ao Administrador a celebração, alteração, rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos de exploração comercial dos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo e inerentes às atribuições do Gestor. O Administrador poderá outorgar procuração específica para o Gestor exercer diretamente as atividades mencionadas neste item.

3.2.6. O Gestor poderá promover a celebração, rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com prestadores de serviços relacionados com a administração direta, implementação de melhorias, manutenção e conservação dos Ativos Imobiliários, observado que referidos contratos deverão ser aprovados pelo Administrador e seus termos e condições devem ser fundamentados em critérios objetivos e coerentes com a Política de Investimento do Fundo, em conformidade com as práticas usualmente adotadas pelo Gestor, os quais deverão ser informados ao Administrador.

3.2.7. O Administrador poderá outorgar procuração ao Gestor para que esta celebre os contratos mencionados no item 3.2.6, acima, de acordo com o disposto neste Regulamento, desde que os prestadores de serviços a serem contratados pelo Gestor sejam ser previamente aprovados pelo Administrador de acordo com suas políticas e procedimentos de *compliance*.

3.2.8. Não obstante as disposições anteriores, o Gestor será responsável pela identificação, seleção, avaliação, monitoramento e, por meio de instruções à Administradora nesse sentido, aquisição ou alienação para o Fundo de Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento. O Gestor irá gerir diretamente os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento.

3.2.8.1. Conforme previsto no artigo 26, §2º, do Anexo Normativo III, os Ativos Imobiliários a serem detidos pelo Fundo serão adquiridos diretamente pelo Administrador, sob orientação do Gestor.

3.2. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM 175, bem como nas hipóteses previstas neste Regulamento.

3.3. O Administrador e o Gestor não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio da Classe Única ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes, pandemias e outros similares.

3.3. VEDAÇÕES

3.3.1. É vedado ao Administrador e ao Gestor, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou da Classe Única:

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) conceder crédito, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

(iii) prestar fiança, aval aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;

(iv) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

(v) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas;

(vi) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;

(vii) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações de classe de cotas quando caracterizada situação de Conflito de Interesses;

(viii) constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Única, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;

(ix) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;

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

(xi) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

3.3.1.1. A vedação prevista no inciso (v), acima, não impede a aquisição de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

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

3.3.2. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio. Não obstante, o Administrador e o Gestor, conforme o escopo de atuação de cada um, acompanharão todas as pautas das referidas assembleias e, caso considerem relevante o tema a ser discutido e votado, em função da Política de Investimento do Fundo, poderão comparecer e exercer o direito de voto.

CAPÍTULO IV – DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

4.1. O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

(i) distribuição de Cotas do Fundo;

(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e ao Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

(iii) empresa especializada para 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.

4.1.1. Os serviços a que se referem os incisos (i), (ii) e (iii), do item 4.1, acima, podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, sejam devidamente habilitados e observem as disposições deste Regulamento.

4.1.2. Os prestadores de serviços devem transferir à Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

4.2. Os serviços de custódia, controladoria de ativos, escrituração e liquidação das Cotas do Fundo serão prestados pelo Administrador ou por terceiros por ele contratados para a prestação dos serviços, quando e se admitido nas normas aplicáveis.

4.3. Os serviços de auditoria do Fundo e/ou da Classe Única serão prestados por instituição devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido em comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

4.4. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

CAPÍTULO V – SUBSTITUIÇÃO DE PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL

5.1. O Administrador ou o Gestor devem ser substituídos nas hipóteses de:

(i) Descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM;

(ii) Renúncia; ou

(iii) Destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

5.3. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a Cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

5.4. No caso de renúncia, o prestador de serviço essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

5.5. Caso o prestador de serviço essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido no item 5.3, o Fundo deve ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação, e o Administrador até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

5.6. No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a CVM pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de que trata o item 5.2, acima.

5.7. Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo deve ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação, e o Administrador até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

5.8. Tratando-se o Administrador do único Prestador de Serviço Essencial do Fundo, eventual deliberação de substituição dirá respeito exclusivamente ao Administrador. Nas hipóteses futuras de contratação de Gestor independente e sua posterior de substituição por motivo de renúncia, destituição ou descredenciamento, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela referida substituição, automaticamente fica obrigada a deliberar pela substituição do Administrador, em conjunto com a substituição do Gestor, salvo se, a seu exclusivo critério, o Administrador em comunicação formal e prévia a referida Assembleia Geral, informe aos Cotistas sua intenção de permanecer responsável pela administração do Fundo.

5.9. No caso de alteração de prestador de serviço essencial, o Administrador ou o Gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

CAPÍTULO VI – REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

6.1. O Fundo pagará ao Administrador e ao Gestor, conforme definido no Anexo Descritivo, respectivamente, uma Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial, as quais serão calculadas conforme descrição do Anexo Descritivo.

6.1.1. Pela prestação de serviços de escrituração, controladoria e custódia, dever-se-á considerar o valor mínimo mensal disposto no Anexo Descritivo, estando englobado no valor da Taxa de Administração.

6.1.2. A Administradora poderá reduzir unilateralmente a Taxa de Administração, de comum acordo com o Gestor, mas a sua majoração deverá ser aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

6.1.3. Os valores devidos aos demais prestadores de serviço do Fundo, a título de remuneração, correrão por conta do Fundo, nos casos em que estejam previstos no rol de encargos deste Regulamento ou por conta do Prestador de Serviço Essencial que for responsável pela contratação, caso não estejam previstos, conforme, inclusive, descrição do Anexo Descritivo.

6.2. Os Prestadores de Serviço Essencial podem estabelecer que parcelas da Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial acima fixadas, respectivamente.

CAPÍTULO VII – ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

7.1. Sem prejuízo das demais disposições deste Regulamento, constituem Encargos do Fundo, nos termos do artigo 117 da Resolução CVM 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III:

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

(ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;

(iii) honorários e despesas do auditor independente;

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

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

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

(vii) 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;

(viii) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

(ix) despesas com a realização de assembleia de Cotistas;

(x) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe;

(xi) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

(xii) as despesas inerentes à distribuição primária de cotas;

(xiii) as despesas inerentes à admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

(xiv) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;

(xv) a Taxa de Administração;

(xvi) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no artigo 99 da Resolução CVM 175;

(xvii) taxa máxima de distribuição;

(xviii) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

(xix) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe Única, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175;

(xx) contratação da agência de classificação de risco de crédito;

(xxi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

(xxii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do artigo 27 do Anexo Normativo III;

(xxiii) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;

(xxiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xxv) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e

(xxvi) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III.

7.2. Quaisquer outras despesas do Fundo não previstas como Encargos do Fundo ou não autorizadas pelas normas regulamentares a ele aplicáveis ou pela Assembleia Geral de Cotistas correrão por conta do Administrador.

CAPÍTULO VIII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

8.1. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

8.1.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros em que serão investidos os recursos do Fundo e estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM.

8.1.2. Não há garantia do Administrador ou de qualquer terceiro de que os Cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

8.2. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com encerramento em 30 de junho de cada ano.

CAPÍTULO IX – DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em seus dados cadastrais previamente indicados, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude da não atualização de seus dados.

9.2. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo.

9.3. O presente Regulamento é elaborado com base na Resolução CVM 175, em especial o Anexo Normativo III, e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

9.3.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM 175 e demais regulamentações, conforme aplicável.

9.3.2. Este Regulamento será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma descrita no item 9.4, abaixo.

9.4. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo para dirimir qualquer litígio relativo a este Regulamento e seus anexos.

ANEXO DESCRITIVO À PARTE GERAL DO REGULAMENTO

Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles na tabela abaixo. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas anexo aplicar-se-ão tanto

no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

"Administrador":	**OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º e 7º andares, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários
"ANBIMA":	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"Anexo Descritivo":	É o Anexo Descritivo que regulamenta as disposições específicas da Classe Única de Cotas do Fundo.
"Anexo Normativo III":	É o anexo normativo III da Resolução CVM 175 que disciplina as regras específicas aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.
"Apêndices":	Apêndice de cada Subclasse.
"Assembleia Geral Extraordinária":	A Assembleia Geral cuja ordem do dia não compreenda a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo.
"Assembleia Geral Ordinária":	A Assembleia Geral em que for deliberada a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo.
"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas":	É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo VI do Anexo Descritivo.
"Ativos":	Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, quando referidos em conjunto.
"Ativos Financeiros":	São os seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades da

	Classe Única: (i) instrumentos financeiros de renda fixa com liquidez diária de emissão de instituições financeiras com classificação de risco de crédito (*rating*) AAA, na escala nacional; (ii) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou referenciado à Taxa DI ou cotas de fundo de investimento imobiliários adquiridas pelo Administrador no exercício da gestão da carteira, que invistam preponderantemente nos ativos listados nos itens (i) e (iii), com classificação de baixo risco e liquidez diária, administrados ou compromissados com instituições financeiras com classificação de risco de crédito (*rating*) AA, na escala nacional ou superior; (iii) títulos públicos federais, certificado de recebíveis imobiliários, operações compromissadas com lastro em tais papéis, ou operações com recompra garantida/obrigatória de tais papéis, sendo certo que todos os ativos listados acima deverão contar com classificação de baixo risco e liquidez diária, para fins único e exclusivo de zeragem de caixa.
"Ativos Imobiliários":	São os Imóveis Alvo, que poderão ser adquiridos pelo Fundo, incluindo quaisquer direitos reais sobre tais imóveis. Os Imóveis Alvo e/ou direitos reais sobre referidos imóveis devem ser localizados no território nacional.
"Auditor Independente":	Empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento.
"Banco Central":	Banco Central do Brasil.
"B3":	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Autorregulação ANBIMA – Adesão Provisória – Administração Fiduciária
Autorregulação ANBIMA – Adesão Provisória – Distribuição de Produtos de Investimento
Autorregulação ANBIMA – Adesão Provisória – Escrituração
Autorregulação ANBIMA – Adesão Provisória – Custódia
Autorregulação ANBIMA – Adesão Provisória – Controladoria de Ativo e Passivo

"Classe Única":	É a Classe Única de Cotas do Fundo, regida pelas disposições do Anexo Descritivo.
"CNPJ":	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
"Código ANBIMA":	Significa o "Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", incluindo suas respectivas "Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", "Regras e Procedimentos de Deveres Básicos" e "Glossário ANBIMA", conforme atualizados de tempos em tempos.
"Código Civil Brasileiro":	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"Conflito de Interesses":	São as hipóteses que podem ensejar uma situação de conflito de interesses descritas na Resolução CVM 175 e demais normativos aplicáveis.
"Cotas":	Quaisquer cotas emitidas pela Classe Única, divididas em 2 (duas) subclasses, cujas características encontram-se descritas neste Regulamento.
"Cotas A":	As Cotas de Subclasse A, cujos termos e condições estão descritos no item 5.1.1.1 deste Anexo Descritivo e no Apêndice A.
"Cotas B":	As Cotas de Subclasse B, cujos termos e condições estão descritos no item 5.1.1.2 deste Anexo Descritivo e no Apêndice B.
"Cotistas":	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
"CRI":	Certificados de recebíveis imobiliários emitidos nos termos da Lei nº 9.514/97, Lei nº 14.430/22, e demais dispositivos legais e regulamentares aplicáveis, que tenham sido emitidos no âmbito de uma oferta pública registrada perante a CVM.
"Custodiante":	**OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, 1º ao 5º e 7º andares, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20 ou qualquer outra empresa que vier a ser contratada pelo Administrador para a prestação deste serviço.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.

"Desenvolvimento"	O conjunto de atividades destinadas a alterar substancialmente a destinação, a edificação ou o aproveitamento econômico de um Ativo Imobiliário, compreendendo, conforme aplicável: (i) a elaboração de estudos de viabilidade técnica, econômica e mercadológica; (ii) a obtenção de licenças, alvarás e aprovações perante autoridades competentes; (iii) a demolição de edificações existentes e a terraplenagem; (iv) a incorporação imobiliária, nos termos do artigo da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, inclusive mediante constituição de patrimônio de afetação na forma do artigo 31-A da mesma lei; (v) a construção, reconstrução ou edificação de unidades autônomas ou empreendimentos; e (vi) a comercialização das unidades ou frações resultantes. Não se considera Desenvolvimento, para os fins deste Regulamento, a realização de benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias, obras de manutenção, conservação, reforma, modernização (retrofit) ou expansão de Ativo Imobiliário que preservem sua destinação e sua exploração mediante locação, arrendamento ou direito real de superfície.
"Dia Útil":	Para os fins do presente Regulamento, considera-se dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.
"Encargos do Fundo":	São os custos e despesas descritos no Capítulo VII da Parte Geral, de responsabilidade do Fundo, e que serão debitados do Fundo pelo Administrador.
"Escriturador":	A **VÓRTX 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, devidamente autorizada ao exercício profissional de escrituração de cotas de fundos de investimento pelo ato declaratório CVM nº 15.382 de 08 de dezembro de 2016.
"Fundo":	O **PRIME SQUARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ nº 70.091.174/0001-92, disciplinado pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175, e pelas demais disposições legais e regulamentares em vigor que lhe forem aplicáveis, regido pelo presente Regulamento.

"Gestor":	O Fundo, na presente data, não conta com um gestor na qualidade de Prestador de Serviços Essenciais, cabendo ao Administrador as atribuições e as funções de gestão do Fundo e de suas Subclasses, conforme aplicável. Inobstante, caso venha a ser contratado gestor para o Fundo, e caso tais atribuições não sejam desempenhadas pelo Administrador, o gestor contratado ("Gestor") terá as atribuições a ele designadas no presente Regulamento, no Anexo Descritivo e/ou nos Apêndices das Subclasses, se houver e conforme aplicável. Atualmente, as atribuições e obrigações do Gestor ou são de responsabilidade do Administrador ou não são aplicáveis ao Fundo e suas Classes, conforme aplicável, de forma que, até a eventual contratação do Gestor para o Fundo, todas as referências ao "Gestor" constantes no Regulamento, neste Anexo Descritivo e/ou nos Apêndices das Subclasses deverão ser lidas e interpretadas como referências ao Administrador, no que for aplicável.
"Imóveis Alvo"	(i) bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, shopping centers, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral; e (ii) bens imóveis residenciais, notadamente prédios, edifícios, casas, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários residenciais em geral;

"Instituições Financeiras Autorizadas":	São as instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central.
"Informações da Classe Única":	As informações periódicas e os documentos relativos a informações eventuais sobre a Classe Única aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida.
"IPCA":	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
"Lei nº 7.684/88":	Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada.
"Lei nº 8.668/93":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei nº 9.514/97":	Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada.
"Lei nº 9.779/99":	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
"Lei nº 10.931/04":	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Lei nº 13.097/15":	Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015, conforme alterada.
"Lei nº 14.430/22":	Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada.
"Montante Mínimo de Distribuição":	O montante mínimo de distribuição previsto no item 8.1 deste Anexo Descritivo.
"Patrimônio Líquido":	Significa a soma algébrica da carteira da Classe Única, correspondente a (i) soma dos Ativos Imobiliários, em moeda corrente nacional, e os Ativos Financeiros; e (ii) deduzidas as exigibilidades do Fundo.
"Parte Geral":	É a parte geral do Regulamento, que disciplina as regras gerais aplicáveis a todas as Classes do Fundo.
"Política de Investimento":	A política adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Capítulo III do Anexo Descritivo.
"Prestadores de Serviço Essencial":	O Administrador, responsável cumulativamente pela administração fiduciária e pela gestão da carteira do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável..
"Primeira Oferta Pública de Cotas":	A liquidação da primeira oferta pública de Cotas do Fundo.

"Receitas Correntes"	As receitas auferidas pela Classe Única que não constituam Resultado do Desenvolvimento, compreendendo, sem limitação: (i) os rendimentos das aplicações em Ativos Financeiros; (ii) os aluguéis, encargos, multas e indenizações decorrentes de contratos de locação, arrendamento ou direito real de superfície relativos aos Ativos Imobiliários; e (iii) quaisquer outras receitas operacionais ordinárias da Classe Única.
"Regulamento":	O presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo, incluindo sua Parte Geral, seus anexos e suplementos.
"Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial":	A remuneração devida integralmente ao Administrador pela prestação cumulativa dos serviços de administração fiduciária e gestão da carteira, conforme estabelecida no Capítulo IV deste Anexo Descritivo.
"Representante dos Cotistas":	É a pessoa natural ou jurídica indicada nos termos da Seção IV do Anexo Normativo III.
"Reserva de Contingência":	A reserva de contingência prevista no item 8.3 deste Anexo Descritivo.
"Resolução CVM nº 160/22":	É a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 175":	É a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
"Resultado do Desenvolvimento"	O resultado líquido apurado pela Classe Única em decorrência de cada Desenvolvimento, correspondente às receitas brutas de comercialização das unidades ou frações resultantes, deduzidos, nesta ordem: (i) os custos e despesas diretos e indiretos do respectivo Desenvolvimento, incluindo custos de obra, projetos, licenciamento, comercialização e corretagem; (ii) os tributos incidentes; (iii) as obrigações da Classe Única perante terceiros vinculadas ao respectivo Ativo Imobiliário, inclusive a título de preço complementar, permuta financeira ou *earn-out* devidos ao alienante do Ativo Imobiliário; e (iv) o serviço da dívida vinculada ao respectivo Ativo Imobiliário.
"Subclasse(s)":	A Classe Única é constituída por 2 (duas) Subclasses, sendo elas Subclasse A e Subclasse B, as quais não guardam entre si qualquer relação de subordinação, seja para efeito de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate, observado o previso no item 5 abaixo.
"Subclasse A":	A Subclasse A da Classe Única, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A.
"Subclasse B":	A Subclasse B da Classe Única, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B.

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>“Taxa de Administração”:</td><td>Tem o significado a ela atribuído no item 4.1 deste Anexo Descritivo.</td></tr>
<tr><td>“Taxa de Escrituração”:</td><td>O Fundo pagará ao Escriturador o valor fixo de R$ 1.000,00 (mil reais) e acrescido do custo adicional e individual por Cotista conforme tabela abaixo:
<table>
<tr><th>DE (COTISTAS)</th><th>ATÉ (COTISTAS)</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>R$ 1,50</td></tr>
<tr><td>2.001</td><td>10.000</td><td>R$ 1,00</td></tr>
<tr><td>10.001</td><td>></td><td>R$ 0,50</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>“Taxa de Performance”:</td><td>Não haverá Taxa de Performance.</td></tr>
<tr><td>“Taxa DI”</td><td>A variação acumulada das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br).</td></tr>
</table>

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO

PRIME SQUARE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este Anexo Descritivo é parte integrante do Regulamento do **Prime Square Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**, dele fazendo parte e devendo sempre ser interpretado em conjunto.

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS

1.1. Este Fundo detém, atualmente, apenas uma única classe de Cotas, sendo esta Classe Única da categoria ANBIMA FII de Multiestratégia, Híbrido, Gestão Ativa, segmento "Multicategoria" e possuindo como objeto a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento do seu Patrimônio Líquido preponderantemente, na aquisição de Ativos Imobiliários.

1.1.1. O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

1.2. A Classe Única deste Fundo é constituída sob a forma de condomínio fechado.

1.3. As Cotas da Classe Única poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores profissionais.

1.4. A Classe Única é constituída em regime fechado, tendo prazo de indeterminado, e se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III. O prazo de duração do Fundo poderá ser antecipado pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, mediante divulgação de Fato Relevante, caso os ativos do Fundo sejam totalmente alienados e seja antecipada a data de amortização integral e final das Cotas, bem como em caso de deliberação em Assembleia Geral pelos Cotistas.

CAPÍTULO II – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1. Nos termos da legislação e regulamentação aplicável, a responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

2.2. Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido da Classe Única está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência da Classe Única, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

2.3. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe Única.

CAPÍTULO III – POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador, de acordo com as orientações do Gestor, consistirá na aplicação do Patrimônio Líquido da Classe Única nos ativos indicados nos itens abaixo.

3.1.1. O Patrimônio Líquido da Classe Única será investido para a obtenção de renda e ganho de capital por meio de investimentos, preponderantemente, na aquisição de Ativos Imobiliários.

3.1.1. Nos termos do artigo 5º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, a aplicação de recursos da Classe Única em valores mobiliários e Ativos Financeiros fica estritamente limitada a no máximo 5% (cinco por cento) do seu Patrimônio Líquido, permitindo que a constituição do Fundo ocorra por deliberação exclusiva do Administrador como único prestador de serviços essenciais.

3.1.2. Na hipótese de um Ativo Imobiliário estar gravado com ônus reais, o gravame em questão deverá ser considerado na avaliação do referido Ativo Imobiliário a ser realizada pelo Gestor.

3.1.3. A Classe Única poderá adquirir Ativos Imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro, bem como direitos reais sobre referidos Ativos Imobiliários.

3.1.4. A Classe Única não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos ou outros Ativos Financeiros, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não haverá (i) limite de investimento por imóvel pela Classe Única, podendo, portanto, haver apenas um único Ativo Imobiliário no patrimônio da Classe Única, ou (ii) qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia que se referem aos Ativos Imobiliários.

3.1.5. A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175. Adicionalmente, os novos Ativos Imobiliários serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

3.1.6. Desde que observadas as recomendações do Gestor, não será necessária a aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas para a aquisição e a alienação dos ativos que venham a compor a carteira da Classe Única. A integralização de Cotas da Classe Única em bens, inclusive imóveis, ou em direitos relativos a imóveis, por sua vez, depende de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 175.

3.1.7. Para os fins do item 3.1.6 acima, e nos termos do artigo 45 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação na integralização de Cotas da Classe Única em bens e direitos.

3.1.8. A Classe Única, de acordo com as orientações prévias e específicas do Gestor, poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular (inclusive para fins de assunção de obrigações no caso de operações de securitização em andamento quando da aquisição dos Ativos Imobiliários), incluindo, exemplificativamente, créditos decorrentes de locação, venda ou direito real de superfície relativos aos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo.

3.1.9. O objeto da Classe Única e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

3.1.10. Adicionalmente, observada a obrigação constante do Capítulo VIII deste Anexo Descritivo, a Classe Única, conforme recomendação do Gestor, poderá destinar recursos para o pagamento de Despesas Extraordinárias.

3.1.11. As aquisições dos Ativos Imobiliários devem observar as formalidades previstas na legislação aplicável incluindo, mas sem limitação, os registros e as averbações, conforme aplicável, referentes aos imóveis junto aos

Cartórios de Registro de Imóveis competentes e os registros e as averbações, conforme aplicável, das transferências de ações ou quotas de sociedades nos respectivos livros de registro de ações nominativas ou nos contratos sociais, conforme aplicável.

3.1.12. A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada por meio de fração ideal, ou de uma ou mais unidades autônomas do mesmo empreendimento, não havendo requisitos ou critérios específicos para a aquisição da totalidade de determinado empreendimento imobiliário.

3.2. O Administrador poderá praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe Única, desde que observados os termos deste Regulamento e a legislação aplicável:

(i) promover a celebração, rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) de exploração comercial dos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio da Classe Única;

(ii) promover a rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio da Classe Única; e

(iii) adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, Ativos Imobiliários, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor.

3.3. As aquisições, alienações, locações, arrendamentos e outras formas de exploração legalmente permitidas dos Ativos para compor a carteira da Classe Única serão objeto de avaliação prévia pelo Gestor, que as recomendará ao Administrador, observando-se o disposto neste Regulamento, a Política de Investimento e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, observadas as disposições do item 3.2.5 da Parte Geral do Regulamento.

3.3.1. Observada a discricionariedade do Administrador em relação aos Ativos Imobiliários, nos termos do artigo 26, §2º, do Anexo Normativo III, o Administrador recusará uma recomendação do Gestor de investimento, desinvestimento ou contratação para os Ativos Imobiliários, caso tal recomendação (i) não esteja de acordo com a Política de Investimento ou com os demais termos do Regulamento; (ii) potencialmente exponha a Classe Única ou o Administrador a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; (iii) esteja em desacordo com qualquer lei ou regulamentação aplicável; ou (iv) seja verificada a existência de algum fato objetivo e relevante a respeito de tal recomendação, que a torne desaconselhável e impeça o Administrador de aceitá-la.

3.3.2. A recusa do Administrador nos termos do item 3.3.1, acima, deverá ser devidamente justificada ao Gestor pelo Administrador, que deverá expor os motivos objetivos e relevantes que a fundamentaram, de forma pormenorizada, indicando os critérios de avaliação e os elementos de comparação adotados pelo Administrador.

3.3.3. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Fundo na implantação da Política de Investimento, os investimentos da Classe Única, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado de modo geral, riscos de crédito, riscos inerentes ao setor imobiliário, bem como riscos relacionados aos emitentes e/ou ao lastro, conforme aplicável, dos Ativos Imobiliários, aos emitentes dos Ativos Financeiros integrantes da carteira, não podendo o Administrador e/ou o Gestor, em hipótese alguma, ser responsabilizado por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira da Classe Única ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

3.3.4. Na hipótese dos itens 3.3.1 e 3.3.2, acima, caso o Gestor entenda que os motivos arguidos pelo Administrador são infundados, e entendendo que o movimento pretendido está de acordo com a Política de Investimento ou com os demais termos do Regulamento do Fundo, deverá o Administrador convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da recomendação do movimento pelo Gestor.

3.3.5. Enquanto as funções de gestão da carteira forem desempenhadas diretamente pelo Administrador na qualidade de único Prestador de Serviço Essencial, os procedimentos de recomendação, recusa e convocação de Assembleia por impasse previstos nos itens 3.3.1, 3.3.2 e 3.3.3 acima permanecerão suspensos e inaplicáveis.

3.2. As disponibilidades financeiras da Classe Única que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas em Ativos Financeiros, conforme os limites previstos na legislação aplicável.

3.3.6. A Classe Única não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe Única possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo.

3.4. A cada nova emissão da Classe Única, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

CAPÍTULO IV – REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

4.1. O Administrador receberá, pelos serviços de administração fiduciária da Classe Única, remuneração correspondente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo mensal de R$ 14.000,00 (quatorze mil reais), (i) do Patrimônio Líquido da Classe Única; ou (ii) do Valor de Mercado da Classe Única, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar índice de mercado no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

4.1.1. Enquanto o Administrador for o único Prestador de Serviços Essenciais do Fundo, acumulando integralmente as atribuições de administração fiduciária e de gestão da carteira de ativos do Fundo e de suas Subclasses, caberá ao Administrado a remuneração adicional mensal de R$ 14.000,00 (quatorze mil reais).

4.2. Para fins do cálculo da Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial no período em que ainda não se tenha o Valor de Mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido da Classe Única.

4.2.1. A Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Prestador de Serviço Essencial, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

4.2.2. A Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial engloba os pagamentos devidos aos Prestadores de Serviço Essencial, não incluindo valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

4.2.2.1. Após a Primeira Oferta Pública, a Taxa de Escrituração não estará incluída na Taxa de Administração e será definida posteriormente, de acordo com as condições vigentes no mercado à época e considerando-se a pulverização esperada para o Fundo.

4.3. A Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial será reajustada anualmente pela variação positiva do IPCA do período, ou na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

4.4. A Classe não goza de cobrança de Taxa de Performance e/ou de qualquer Taxa de Saída ou Taxa de Ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Geral.

CAPÍTULO V – COTAS, PATRIMÔNIO E EMISSÕES DO FUNDO

5.1. As Cotas correspondem a frações ideias do patrimônio da Classe Única e têm forma escritural e nominativa.

5.1.1. A Classe Única é composta por 2 (duas) Subclasses de Cotas, as Cotas A e as Cotas B, as quais não guardam entre si qualquer relação de subordinação, preferência de amortização de principal ou hierarquia de absorção de perdas patrimoniais, seja para efeito de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate. As Cotas A e as Cotas B distinguem-se exclusivamente quanto ao direito dos Cotistas com os objetivos do Fundo e dos seus respectivos resultados sobre os quais cada Subclasse detém direito, na forma dos itens 5.1.2.1 e 5.1.2.2 abaixo.

5.1.2. As Cotas A e as Cotas B conferem a seus titulares direitos políticos idênticos, cabendo a cada Cota 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, ressalvadas as matérias sujeitas a aprovação por Subclasse nos termos deste Anexo Descritivo, conforme aplicável.

5.1.2.1. As Cotas A têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

(i) não se subordinam às Cotas B, nem a estas são subordinadas, não havendo entre as Subclasses qualquer relação de precedência de caráter geral;

(ii) fazem jus ao recebimento das Receitas Correntes;

(iii) fazem jus aos resultados decorrentes do exercício do Direito de Exploração do Desenvolvimento (conforme abaixo definido), na proporção da representação das Cotas A no patrimônio líquido do Fundo;

(iv) as demais características, vantagens e restrições das Cotas A, incluindo público-alvo, prazo de duração, quantidade inicial e valor de referência, encontram-se descritas no Apêndice A a este Anexo Descritivo, que dele é parte integrante e inseparável.

5.1.2.2. As Cotas B têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

(i) não se subordinam às Cotas A, nem a estas são subordinadas, não havendo entre as Subclasses qualquer relação de precedência de caráter geral;

(ii) não fazem jus ao recebimento das Receitas Correntes atribuída às Cotas A nos termos do item 5.1.2.1 (ii) acima; fazem jus aos resultados decorrentes do exercício do Direito de Exploração do Desenvolvimento, na proporção da representação das Cotas B no patrimônio líquido do Fundo;

(iii) As demais características, vantagens e restrições das Cotas B, incluindo público-alvo, prazo de

duração, quantidade inicial e valor de referência, encontram-se descritas no Apêndice B a este Anexo Descritivo, que dele é parte integrante e inseparável.

5.1.3. Os Cotistas das Cotas B serão titulares do direito de exploração do Desenvolvimento, o qual consiste no direito para executar, isoladamente ou por meio de sociedade de propósito específico por eles controlada, cada Desenvolvimento a ser realizado sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Única ("Direito de Exploração do Desenvolvimento"), conforme instrumento particular, a ser celebrado entre os Cotistas das Cotas B e o Fundo e cujos termos e condições serão aprovados em sede de Assembleia Geral Extraordinária.

5.1.4. A definição dos direitos econômicos de cada Subclasse previstos na Cláusula 5.1.2 acima não constitui promessa, meta ou garantia de rendimento mínimo, estando a distribuição de proventos a cada Subclasse vinculada e limitada à efetiva existência de resultado caixa gerado por sua respectiva fonte de recurso. A distribuição de resultados a cada Subclasse fica estritamente condicionada à efetiva existência de resultado caixa gerado e disponível na sua respectiva fonte de recursos.

5.1.5. Todas as Cotas de uma Subclasse assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

5.1.6. O Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

5.1.7. O titular de Cotas da Classe Única:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros;

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

(iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe Única.

5.1.8. A Classe Única poderá emitir até R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) em cotas, divididas em uma ou mais séries, de acordo com as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento.

5.1.9. As cotas de cada emissão poderão ser integralizadas à vista ou via chamadas de capital, em moeda corrente nacional ou em bens e direitos (neste caso, a integralização deverá ocorrer fora do sistema de bolsa administrado pela B3), na forma deste Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, de acordo com os termos que venham a ser estabelecidos no ato do Administrador ou na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a respectiva emissão.

5.1.10. Será admitida a realização de subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo, mediante o cancelamento do saldo não colocado até o término do prazo de distribuição, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

5.1.11. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize nova emissão de cotas com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida emissão será cancelada. Caso haja integralização de cotas e a emissão seja cancelada, o Administrador deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, dos recursos financeiros captados pela Classe Única, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe Única no período.

5.1.12. O prazo máximo para a subscrição da totalidade das cotas previstas para cada emissão da Classe Única deverá ser especificado no respectivo ato que aprovar a emissão ou no respectivo suplemento, observada a regulamentação aplicável à forma de distribuição das cotas da respectiva emissão.

5.1.13. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

5.1.14. As Cotas somente podem ser negociadas em mercados regulamentados, observadas as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160/22.

5.1.15. A integralização ao patrimônio do Fundo de bens e direitos oriundos de subscrição de Cotas deverá ser realizada no prazo indicado no respectivo boletim de subscrição ou compromisso de investimento.

5.1.16. Caso o subscritor de cotas deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (i) juros de 1% (um por cento) ao mês; (ii) multa de 2% (dois por cento) do valor em atraso; e (iii) correção monetária do saldo devedor em atraso pela variação positiva e acumulada do IPCA desde o vencimento da obrigação (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive).

5.1.17. Eventual chamada de capital realizada pelo Administrador ocorrerá mediante notificação a todos os Cotistas com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da data do respectivo aporte de capital na Classe Única, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos boletins de subscrição ou compromissos de investimento e prospecto, se houver.

5.1.18. Sem prejuízo ao previsto no item 5.1.5 acima, as colocações, públicas ou privadas, de cotas da Classe Única serão realizadas nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a respectiva emissão, conforme o caso, respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento, observado que as ofertas públicas de distribuição das cotas serão realizadas com a intermediação de uma ou mais instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

5.1.19. Não há restrições quanto ao limite de propriedade de cotas da Classe Única por um único Cotista, salvo o disposto nos subitens que seguem.

> 5.1.19.1. Para que o Fundo seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 9.779/99, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única, poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo Fundo.

5.1.19.2. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

5.1.19.3. O Cotista ou Cotistas integrantes do mesmo grupo econômico que detenham ou venham a deter, a qualquer momento, um percentual superior a 5% (cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe Única, deverão obrigatoriamente informar ao Administrador a respeito da totalidade de sua participação na Classe Única, indicando sua intenção com relação ao montante de Cotas detidas.

5.2. A primeira emissão de Cotas da Classe Única foi realizada de acordo com as características e os termos descritos no Instrumento Particular de Constituição do Fundo, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e integralização das respectivas cotas.

5.2.1. As Cotas da emissão inicial da Classe Única não subscritas poderão ser canceladas automaticamente pelo Administrador, a qualquer tempo até o final do prazo da distribuição.

5.2.2. As demais características da emissão inicial estão contempladas no suplemento da emissão, anexo a este Regulamento.

5.3. Após a primeira emissão de Cotas do Fundo, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sem limitação de valor, observado que:

(i) aos Cotistas em dia com suas obrigações frente à Classe Única fica assegurado o direito de preferência nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas da mesma Subclasse, exclusivamente junto ao Escriturador das cotas, fora dos ambientes da B3, sobre o valor base da oferta, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, sendo certo que, a critério do Administrador, considerada a recomendação do Gestor, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, exclusivamente junto ao Escriturador das cotas, fora dos ambientes da B3, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência da respectiva Subclasse, nos termos e condições a serem previstos na ata da Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação;

(ii) a data de identificação dos Cotistas que farão jus ao direito de preferência será definida e deverá constar dos documentos que aprovam as novas emissões de cotas da Classe Única; e

(iii) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas da mesma Subclasse existentes.

5.4. Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário.

5.5. Não obstante o previsto no item 5.4, acima, nas emissões de cotas subsequentes à primeira emissão, a Classe Única poderá cobrar uma taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as cotas objeto das ofertas, a ser paga pelos subscritores de cotas no ato da subscrição primária das cotas, equivalente a um percentual fixo por cota a ser fixado a cada emissão de cota da Classe Única, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, entre outros, conforme aplicável: (i) a comissão de coordenação, (ii) a comissão de distribuição, (iii) os honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (iv) a taxa de registro da oferta de cotas na CVM, (v) a taxa de registro e distribuição das cotas na B3, (vi) os custos com a

publicação de anúncios e avisos no âmbito das ofertas das cotas, conforme o caso, (vii) os custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, se aplicável, (viii) outros custos relacionados às ofertas.

CAPÍTULO VI – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

6.1. Considerando que, na presente data, só há uma classe (Classe Única) no Fundo, todas as assembleias serão consideradas, para fins regulatórios, como Assembleia Geral.

6.2. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

(ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175;

(iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seus substitutos;

(iv) emissão e distribuição de novas cotas;

(v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo e/ou da Classe de Única;

(vi) dissolução e liquidação da Classe Única, ressalvado o disposto no item 5.9 da Parte Geral deste Regulamento;

(vii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(viii) eleição e destituição de Representante dos Cotistas de que trata a Seção IV do Anexo Normativo III, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(ix) alteração do prazo de duração do Fundo e/ou da Classe Única;

(x) 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;

(xi) alteração da Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial, nos termos do inciso V do artigo 12 da Resolução CVM 175; e

(xii) alteração das regras de amortização das Cotas do Fundo; e

(xiii) rescisão dos contratos do Fundo com os respectivos consultores imobiliários que vierem a ser contratados pelo Fundo decorrentes dos eventos de antecipação de pagamentos dos Ativos Imobiliários do Fundo não sanados nos seus respectivos prazos.

6.2.1. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que (i) tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo e/ou da Classe Única sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos

dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe Única, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver a redução, temporária ou permanente, da Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial ou das taxas de custódia. As alterações deverão ser comunicadas aos Cotistas imediatamente, em relação à hipótese prevista no inciso "(iii)" acima, e em até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, em relação às hipóteses previstas nos incisos "(i)" e "(ii)" acima.

6.2.2. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

6.3. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas também poderá ser convocada pelo Gestor, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pela Classe Única, ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no presente Regulamento.

6.3.1. A convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto na Resolução CVM 175, no que não contrariar o Anexo Normativo III.

6.3.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita: (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

6.3.3. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, conforme calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária, ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser ordinária e extraordinária.

6.3.4. O pedido de que trata o item 6.3.3, acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária.

6.3.5. Caso Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item 6.3.3 acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do item 6.3.9, abaixo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 6.3.4, acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

6.3.6. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, ainda, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

6.3.7. Caso o Fundo venha a ser listado na B3, também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa - CICORP, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

6.3.8. Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

6.3.9. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam eventualmente admitidas à negociação.

6.3.10. Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o item 6.3.9, acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

6.3.11. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o Representante dos Cotistas, as informações de que trata o item 6.3.10, acima, incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

6.3.12. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

6.4. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão, a critério do Administrador, ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por carta, correio eletrônico (e-mail) ou telegrama dirigido pelo Administrador a cada um dos Cotistas. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as Assembleias Gerais de Cotistas, bem como deverão ser observadas as formalidades previstas nos artigos 72 da Resolução CVM 175, bem como artigos 13 e 14 do Anexo Normativo III e artigo 37, incisos I e II do Anexo Normativo III. Deverão constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

6.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

6.4.2. Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste item estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consulta quando couber.

6.5. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado, previstas no item abaixo.

6.5.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (vi), (viii), (ix) e (xi), do item 6.2 deste Anexo Descritivo dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

(ii) No mínimo 2/3 (dois terços) das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) Cotistas.

6.5.1.1. As deliberações relativas à matéria prevista no inciso (xii) do item 6.2 deste Anexo Descritivo serão aprovadas por maioria simples das cotas da Classe Única, observado, contudo, que também dependem de aprovação por maioria simples da (i) Subclasse A, quando seu objeto for a mudança das regras relativas ao pagamento de rendimentos às Cotas A ou à amortização das Cotas da Subclasse A; e (ii) Subclasse B, quando seu objeto for a mudança das regras relativas ao pagamento de rendimentos às Cotas B ou à amortização das Cotas da Subclasse B.

6.5.2. Os percentuais de que trata o item 6.5.1, acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas da Classe Única indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

6.6. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

6.6.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 6.4 e seus subitens, e a legislação e normativos vigentes.

6.6.2. O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, o qual deverá satisfazer aos seguintes requisitos previstos no artigo 17 do Anexo Normativo III:

(i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

6.6.2.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, e, neste caso, o Administrador deverá encaminhar aos demais Cotistas, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração em até 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de Cotistas serão arcados pela Classe Única.

6.6.2.2. Nas hipóteses previstas no item 6.6.2.1 acima, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

6.6.3. O titular de Cotas da Classe Única está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe Única.

6.6.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

(i) o Administrador, o Gestor e a Consultoria Imobiliária;

(ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor e da Consultoria Imobiliária;

(iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor e à Consultoria Imobiliária, seus sócios, diretores e funcionários; e

(iv) o Cotista cujo interesse seja conflitante com a da Classe Única.

6.6.3.2. Não se aplica a vedação prevista no item 6.6.3.1 acima quando:

(i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) do item 6.6.3.1;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas a em que se dará a permissão de voto; ou todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o §3º do artigo 9º do Anexo Normativo III.

6.7. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

6.8. Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses.

CAPÍTULO VII – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

7.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um ou mais Representante dos Cotistas, com mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

7.1.1. A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

7.1.2. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

7.2. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 21 do Anexo Normativo III:

(i) ser Cotista do Fundo;

(ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que seja objeto de investimento pelo Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não estar em Conflito de Interesses com a Classe Única; e

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

7.3. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito pela Assembleia Geral de Cotistas informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos do Administrador e do Gestor e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas (a) à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos e nos limites previstos neste Regulamento; e (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo e/ou da Classe Única;

(iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providencias necessárias para a proteção dos interesses da Classe Única, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que tiverem conhecimento, e sugerir providências úteis ao Fundo;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pela Classe Única;

(v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão da Classe Única detida pelo Representante dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras da Classe Única e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe Única.

7.3.1. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do Item 7.3. acima.

7.3.2. O Representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

7.3.3. Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

7.3.4. O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

7.3.5. Os pareceres e representações do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

7.3.6. O Representante dos Cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, além de exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO VIII – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

8.1. O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação aplicável, a ser pago na forma deste Anexo Descritivo ("Montante Mínimo de Distribuição").

8.2. A Administradora apurará os resultados da Classe de determinado mês até o 7º (sétimo) Dia Útil do mês subsequente, sendo certo que os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas; e

8.3. Os lucros auferidos mensalmente pela Classe poderão ser distribuídos aos Cotistas no mês imediatamente subsequente ao de referência, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

8.4.

8.4.1. Farão jus aos rendimentos de que tratam os itens 8.1 e 8.2, acima, os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

8.4.2. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, conforme recomendação apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

8.4.3. O Montante Mínimo de Distribuição será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

8.5. Para arcar com as inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe Única e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa da Classe Única, poderá ser formada uma Reserva de Contingência pelo Administrador, após recomendação do Gestor, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas da Classe Única, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pela da Classe Única. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe Única.

8.5.1. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

8.5.2. O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

8.6. Não obstante a possibilidade de constituição da Reserva de Contingência, constituem encargos do Fundo aqueles listados na Resolução CVM 175, bem como seu Anexo Normativo III, sem prejuízo dos encargos listados no Capítulo VII da Parte Geral do Regulamento.

CAPÍTULO IX – RESGATE, AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CLASSE ÚNICA

9.1. Não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da Classe Única, bem como em caso de deliberação em Assembleia Geral pelos Cotistas, conforme aplicável.

9.2. O Gestor deverá utilizar a totalidade dos recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários da carteira da Classe Única para a amortização das Cotas, observado o disposto no item 5.1.1, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e a obrigação estabelecida nos termos do item 8.2.1, acima.

9.3. Caso a Classe Única efetue amortização de capital, o Administrador poderá solicitar aos Cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

9.4. Conforme recomendação do Gestor ao Administrador e de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a alienação de Ativos Imobiliários.

9.4.1. Qualquer amortização das cotas do Fundo nos termos do item 9.1 acima implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a consequente redução do seu valor, em montante equivalente àquele deduzido do patrimônio do Fundo em decorrência da alienação do respectivo Ativo Imobiliário, proporcionalmente entre as Cotas do Fundo.

9.4.2. A amortização das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas da Classe Única, com pelo menos 1 (um) dia de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os Cotistas que serão beneficiários da amortização.

9.5. A dissolução ou liquidação do Fundo e/ou da Classe Única ocorrerá por conta do desinvestimento da totalidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, ou caso venha a ser desta forma deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas. No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio da Classe Única será partilhado

entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe Única, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as obrigações e despesas inerentes ao Fundo, observado o item 9.5.8 abaixo.

9.5.1. Caso os devedores do Fundo não honrem com os eventos de antecipação de pagamento dos Ativos Imobiliários e/ou quando do devido registro dos títulos aquisitivos dos Ativos Imobiliários em nome do Fundo, conforme previsto nos contratos de prestação de serviços a serem eventualmente firmados com os consultores imobiliários do Fundo, o Gestor deverá realizar seus melhores esforços para que a venda dos Ativos Imobiliários seja realizada por, no mínimo, o valor mínimo de venda dos Ativos Imobiliários, conforme indicado nos referidos instrumentos, por 6 (seis) meses a partir da rescisão dos referidos contratos de prestação de serviços.

9.5.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe Única análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

9.5.3. Após a partilha de que trata o item 9.5, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe Única, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço da Classe Única de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou do respectivo prestador de serviços.

9.5.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução da Classe Única, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas deverão providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que a Classe Única seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

9.5.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que a Classe Única é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 9.5, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

9.5.6. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe Única, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação da Classe Única, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

9.5.7. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira da Classe Única, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por titular sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar a Classe Única perante as autoridades competentes.

9.5.8. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do

disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras previstas no Código Civil Brasileiro pertinentes ao condomínio.

9.5.9. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação, exceto Cotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas.

9.5.10. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

9.5.11. O Administrador, na qualidade de instituição custodiante e/ou empresa por ele contratada, fará a guarda dos ativos integrantes da carteira da Classe Única pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 9.5.11 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação de tais ativos na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

9.5.12. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo legal, da seguinte documentação:

(i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação da Classe Única, quando for o caso;

(ii) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe Única, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe Única, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

(iii) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

9.5.13. Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a liquidação do Fundo, inclusive, em caso de eventos de antecipação de pagamentos dos Ativos Imobiliários do Fundo e/ou nas hipóteses de pagamento parcial das obrigações de recompra dos Ativos Imobiliários do Fundo, todas as Cotas serão resgatadas no prazo para resgate antecipado deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, observado que, durante o prazo para resgate antecipado, as Cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, na medida em que o Fundo tenha recebido recursos em moeda corrente nacional.

9.5.14. Em qualquer hipótese, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO X – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

10.1. O Administrador prestará as Informações da Classe Única e disponibilizará os documentos relativos às Informações da Classe Única aos Cotistas, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida.

10.1.1. As Informações da Classe Única serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.ouribank.com), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

10.2. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (www.ouribank.com) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

10.3. O Administrador, simultaneamente à divulgação das Informações da Classe Única referida no item 10.1 deste Anexo Descritivo, enviará as Informações da Classe Única à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas da Classe Única sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

10.4. As Informações da Classe Única poderão ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

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

10.5. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes relativos ao Fundo.

10.5.1. Considera-se relevante, para os efeitos do item 10.5 deste Anexo Descritivo, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, do Administrador ou do Gestor, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas, e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

CAPÍTULO XI – FATORES DE RISCO

11.1. O objetivo e a Política de Investimento da Classe Única não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe Única, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, se assim deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

11.2. Antes de investir, os potenciais Cotistas devem avaliar cuidadosamente sua capacidade de assumir essa responsabilidade adicional.

11.2.1. Adicionalmente, as aplicações realizadas na Classe Única não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviço do Fundo, que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

11.3. O Fundo está sujeito ao risco de não consolidação, perante terceiros, da titularidade dos ativos integrantes de sua carteira, na medida em que os instrumentos de aquisição dos imóveis (compromissos de compra e venda) não forem formalmente registrados na matrícula de cada imóvel junto ao cartório competente, a transferência da propriedade ao Fundo não é consolidada perante terceiros. A ausência de registro permite que o vendedor (ou incorporador) onere o imóvel (hipoteca, penhora) ou, inclusive, venda o bem a terceiros,

criando litígios de posse e propriedade. Além disso, imóveis sem registro de compra e venda podem ser alvo de medidas constritivas (penhora) decorrentes de dívidas fiscais, trabalhistas ou cíveis do vendedor. A não averbação/registro pode inviabilizar a posse definitiva do imóvel pelo Fundo, gerar custos advocatícios elevados para a regularização e impactar a valorização e a liquidez das cotas do Fundo, caso o Fundo perca o direito sobre o imóvel ou sofra atrasos na sua comercialização/locação.

11.4. A íntegra dos fatores de risco a que a Classe Única e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

CAPÍTULO XII – DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em seus dados cadastrais previamente indicados, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude da não atualização de seus dados.

12.2. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo.

12.3. O presente Regulamento é elaborado com base na Resolução CVM 175 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

12.3.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM 175, em especial o Anexo Normativo III, e demais regulamentações, conforme aplicável.

12.3.2. Este Regulamento será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma descrita no item 12.4 abaixo.

12.4. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo para dirimir qualquer litígio relativo a este Regulamento.

São Paulo, 11 de novembro de 2026