

**ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 45.188.066/0001-95

**TERMO DE APURAÇÃO DA CONSULTA FORMAL  
ENCERRADA EM 08 DE JANEIRO DE 2026**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município e estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, e inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), na qualidade de administradora do **ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 45.188.066/0001-95 (“Fundo”), vem, por meio deste termo de apuração da Consulta Formal do Fundo (“Termo de Apuração”), divulgar, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de Cotas de emissão do Fundo (“Cotistas”), no âmbito de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária do Fundo realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal, com prazo de resposta pelos Cotistas até 08 de janeiro de 2026 (“Consulta Formal”).

Termos capitalizados não expressamente definidos neste Termo de Apuração terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento e/ou na Consulta Formal, conforme aplicável.

Por meio da Consulta Formal, os Cotistas foram convocados a deliberar sobre as seguintes matérias:

1. Aprovar as contas e demonstrações contábeis do Fundo, devidamente auditadas, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2025;
2. Substituir, caso aprovada, no fechamento de 23 de janeiro de 2025 (“Data da Transferência”), a atual Administradora do Fundo pela **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Rebouças, nº 2.942, andar 7 ao 12, Parte I - Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40 (“Novo Administrador”), de acordo com as seguintes premissas indicadas na referida Consulta Formal;
3. Substituir, a partir da Data da Transferência, a atual prestadora dos serviços de administração, custódia, tesouraria e escrituração de cotas, controladoria e processamento de títulos e valores mobiliários e distribuição de cotas do Fundo/Classe Única, os quais passarão a ser prestados pelo Novo Administrador ou outra empresa do grupo BTG Pactual;
4. Alterar o Regulamento para:
  - a) incluir o Novo Administrador, bem como os novos prestadores de serviços elencados no item III acima;
  - b) retirar as menções ao BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, seus meios de contato e endereço e inserir os dados do Novo Administrador;

- c) incluir a definição dos termos “Ativos Imobiliários” e “Ativos Financeiros Imobiliários”, tendo em vista que integram o conceito de “Ativos Alvo”, nos termos do novo Regulamento;
  - d) excluir, dos Ativos Alvo da Política de Investimento do Fundo, a menção a “ou sociedade em conta de participação (SCPs) que invistam nos ativos listados acima” de Ativos Alvo da Política de Investimento do Fundo, em conformidade com o Ofício Circular CVM/SSE 02/21;
  - e) alterar o capítulo dos Fatores de Risco da Classe, nos termos do novo Regulamento, de modo a contemplar os padrões do Novo Administrador;
  - f) incluir, no Capítulo 8 do Regulamento do Fundo, o item ii, estabelecendo a vedação ao Gestor e à Administradora de prestar fiança, aval, aceite ou de se coobrigarem para garantir obrigações assumidas pelos Cotistas; e
  - g) consolidar o texto do Regulamento do Fundo e do Anexo I da Classe Única para refletir as alterações aprovadas na Assembleia e, também, para contemplar as demais adequações redacionais necessárias aos padrões do Novo Administrador, o qual passará a vigorar, na íntegra, a partir da Data da Transferência, conforme texto lido, aprovado, assinado pelo Novo Administrador, e anexo a este ato. O novo Regulamento do Fundo e Anexo I da Classe Única ora consolidados é de inteira responsabilidade do Novo Administrador, inclusive perante os cotistas do Fundo e da Classe Única e órgãos fiscalizadores e reguladores, destacando ainda que todos os signatários da presente ata reconhecem e concordam que a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM está eximida de qualquer responsabilidade com relação ao conteúdo do referido Regulamento e Anexo I.
5. Reaprovar, nos termos do Regulamento do Fundo e da legislação vigente, a possibilidade de realização de operações caracterizadas como conflitadas, as quais foram anteriormente submetidas à deliberação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral Extraordinária realizada mediante procedimento de consulta formal, convocada pela Administradora em 22 de setembro de 2023, nos termos a seguir:
- (i) a aquisição, pelo Fundo, para atender suas necessidades de liquidez e/ou enquanto a parte do patrimônio do Fundo não seja alocada, de cotas de fundos de investimento da classe “renda fixa”, assim definidos nos termos da regulamentação aplicável, geridos e/ou administrados pelo Gestor e/ou Administrador, conforme o caso, ou a suas pessoas ligadas;
  - (ii) a aplicação, pelo Fundo, em operações compromissadas da Administradora e/ou Gestor, conforme o caso, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do art. 31 §2º da RCV 175, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, observadas as demais disposições do regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável; e
  - (iii) autorização para aquisição e alienação, pelo Fundo, em até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo em cotas de fundos de investimento geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico (“FII’s Conflitadas Gestor”) desde que as cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado e tenham sido objeto de oferta regulada pela Resolução 160.

Foram recebidas manifestações de Cotistas representando, aproximadamente, 30,425% das Cotas de emissão do Fundo, sendo que as matérias colocadas em deliberação, conforme descritas acima, restaram **aprovadas** pelos Cotistas, conforme percentuais detalhados abaixo:

**Quórum: maioria que respondeu à Consulta Formal**

	<b>Aprovação</b>	<b>Não Aprovação</b>	<b>Abstenção</b>	<b>Resultado</b>
<b>Matéria 1</b>	85,206%	0,000%	14,793%	<b>Aprovada</b>

**Quórum: maioria que respondeu à Consulta Formal, representando, no mínimo, 25% das Cotas emitidas**

	<b>Aprovação</b>	<b>Não Aprovação</b>	<b>Abstenção</b>	<b>Resultado</b>
<b>Matéria 2</b>	30,423%	0,001%	0,001%	<b>Aprovada</b>
<b>Matéria 3</b>	30,423%	0,001%	0,001%	<b>Aprovada</b>
<b>Matéria 4</b>	30,423%	0,001%	0,001%	<b>Aprovada</b>

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Rio de Janeiro, 09 de janeiro de 2026.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

## **GLOSSÁRIO DOS PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NO REGULAMENTO**

Definições. Os termos e expressões utilizados neste Regulamento, quando iniciados por letra maiúscula, têm o significado a eles atribuído no Glossário abaixo. Além disso, (i) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (ii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (iii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às respectivas disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (iv) salvo se de outra forma expressamente estabelecida neste Regulamento, referências a cláusulas ou anexos aplicam-se a cláusulas e anexos deste Regulamento; e (v) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados.

“Administradora”

**A SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Rebouças, nº 2.942, andar 7º ao 12º, Parte I - Pinheiros, CEP 05.402-500r, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, ou sua sucessora a qualquer título.

“Agência de Classificação de Risco”

Agência de classificação de risco que pode ser contratada pela Gestora, em nome do Fundo, para



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE**

**LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de dezembro de 2025.

realizar a avaliação de risco das Cotas, nos termos dispostos neste Regulamento.

“Anexo da Classe”

São os Anexos da respectiva Classe deste Regulamento, dos quais constam as regras específicas aplicáveis à cada Classe.

“Anexos”

Todos os anexos, conjuntamente.

“Assembleia Geral de Cotistas”

Assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do Fundo.

“Ativos”

Em conjunto, Ativos de Liquidez, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários.

Ativos Alvo

Em conjunto, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários

“Ativos de Liquidez”

Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175; (iii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e (iv) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira.;



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE**

**LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de dezembro de 2025.

“Ativos Financeiros Imobiliários”

A classe tem por objetivo a aplicação dos recursos sob sua gestão nos seguintes ativos (i) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (ii) letras hipotecárias (“LH”); (iii) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (iv) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme em vigor; (vi) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (viii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175; e (xii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“Cotas de FIIS”)

“Ativos Imobiliários”

Os seguintes ativos: (ix) ativos prontos, localizados dentro do território da República Federativa do Brasil, para desenvolvimento, reforma ou retrofit, tais como, mas não se limitando a: (a) lajes corporativas e salas comerciais; (b) apartamentos e casas residenciais; (c) terrenos; (d) edifícios comerciais e



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE**

**LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de dezembro de 2025.

residenciais; (e) galpões; (f) condomínios residenciais, comerciais e logísticos; (g) imóveis rurais; (h) quotas ou ações de sociedades de propósito específico (SPEs), desde que seu propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FIs, conforme Resolução 175 (“Bens Imóveis”); e (i) quaisquer direitos reais sobre Bens Imóveis

“Auditor Independente”

Instituição que deverá ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar serviços de auditoria independente dos documentos contábeis do Fundo e da Classe, conforme aplicável.

“BACEN”

O Banco Central do Brasil.

“Capital Autorizado”

A Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).

“Classe”

Classe única de Cotas, constituída sob a forma de condomínio fechado, conforme regras específicas dispostas no respectivo Anexo da Classe.

“CMN”

O Conselho Monetário Nacional.

“CNPJ”

Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

**“Consultora Especializada”**

Instituição que poderá ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar serviços de consultoria especializada de investimentos, nos termos dispostos neste Regulamento.

**“Conta da Classe”**

Conta corrente de titularidade da Classe, mantida junto à Administradora, utilizada para movimentação dos recursos da Classe, inclusive para pagamento dos encargos da Classe.

**“Conta do Fundo”**

Conta corrente de titularidade do Fundo, mantida junto à Administradora, utilizada para movimentação dos recursos do Fundo, inclusive para pagamento dos encargos do Fundo.

**“Contrato de Consultoria”**

Contrato celebrado entre a Administradora, com interveniência da Gestora, em nome da Classe e /ou do Fundo, e a Consultora Especializada, com a interveniência da Administradora.

**“Cotas”**

Cotas de emissão da Classe Única.

**“Cotista”**

O titular de Cotas, sem distinção.

**“CVM”**

A Comissão de Valores Mobiliários.

**“Data de Subscrição Inicial”**

A data da primeira subscrição e integralização de Cotas.





**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE**

**LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de dezembro de 2025.

“Dia Útil”

Qualquer dia que não seja (a) sábado, domingo ou feriado nacional; ou (b) dia em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

“Documento de Subscrição”

Se aplicável, o documento que formaliza a subscrição referente à distribuição das Cotas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.

“Eventos de Avaliação”

Eventos previstos na Cláusula 10 do Anexo da Classe cuja ocorrência enseja a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar se deverão ser considerados Eventos de Liquidação Antecipada.

“Eventos de Liquidação Antecipada”

Eventos definidos na Cláusula 10 do Anexo da Classe cuja ocorrência enseja a observância dos procedimentos de liquidação da Classe e do Fundo, conforme dispostos no Regulamento.

“Fundo”

O **ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob nº 45.188.066/0001-95, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE**

**LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de dezembro de 2025.

de Valores Mobiliários, incluindo todas as suas Classes para todos os fins.

“FII”

Fundo de investimento Imobiliário constituído na forma prevista na Res. CVM 175.

“Gestora”

A **ZAGROS CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Campos Bicudo, n.º 98, Cj. 22, inscrito no CNPJ sob o nº 10.790.817/0001-64, devidamente autorizada a administrar carteira de títulos e valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 10.555, de 26 de agosto de 2009, que presta serviço de gestão da carteira de Ativos do Fundo

“IGP-M”

Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo.

“Imóveis”

Os imóveis que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo;

Instrução CVM nº 516/11”

Dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário.

“Instrumento de Aquisição”

Instrumento que formaliza a transferência dos respectivos Ativos Imobiliários, podendo ser representado por todo e qualquer instrumento,



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE**

**LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de dezembro de 2025.

celebrado entre o Fundo e os respectivos Vendedores.

**“Instituições Bancárias Autorizadas”**

Qualquer instituição bancária devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

**“Investidores Profissionais”**

Investidores que se enquadrem no conceito de investidor profissional, conforme definido na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

**“Investidores Qualificados”**

Investidores que se enquadrem no conceito de investidor qualificado, conforme definido na Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

**“Pessoas Ligadas”**

A sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, da Gestora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

<u>“Patrimônio Líquido”</u>	Valor dos recursos em caixa acrescido do valor dos Ativos integrantes da carteira da Classe e/ou do Fundo, deduzidas as exigibilidades.
<u>“Patrimônio Líquido Negativo”</u>	Ocorrerá sempre que os valores das obrigações da Classe e/ou do Fundo (passivos) superarem a soma de todos os seus ativos.
<u>“Política de Investimento”</u>	Prevista no Capítulo 6 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe a ser observada pela Gestora na gestão profissional dos Ativos.
<u>“Prestadores de Serviços Essenciais”</u>	A Administradora e a Gestora, quando referidas em conjunto.
<u>“Regulamento”</u>	Regulamento do Fundo, compreendendo os Anexos e os Suplementos para todos os fins.
<u>“Res. CVM 175”</u>	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, incluindo todos os seus anexos, apêndices e similares para todos os fins.
<u>“Reserva de Caixa”</u>	Reserva para pagamento de despesas e encargos da Classe e/ou do Fundo, prevista no Capítulo do Anexo da Classe.



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

<u>“Reserva de Pagamento de Amortização”</u>	Reserva para pagamento de amortizações de Cotas prevista no Capítulo 8 do Anexo da Classe.
<u>“Risco de Capital”</u>	Exposição da Classe ao risco de seu Patrimônio Líquido ficar negativo em decorrência de aplicações de sua carteira de Ativos.
<u>“SRC”</u>	Sistema de Informações de Créditos do BACEN
<u>“Suplemento”</u>	Apêndice descritivo do qual constarão as particularidades de cada Subclasse, se houver, o qual integra o Regulamento para todos os fins.
<u>“Taxa de Administração”</u>	Remuneração devida pela Classe e/ou Fundo à Administradora prevista no Capítulo 3 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe ou do Suplemento da respectiva Subclasse, conforme aplicável.
<u>“Taxa de Gestão”</u>	Remuneração devida pela Classe e/ou Fundo à Gestora prevista no Capítulo 3 do Regulamento e detalhada no Anexo da Classe ou do Suplemento da respectiva Subclasse, conforme aplicável.
<u>“Taxa Máxima de Distribuição”</u>	Remuneração máxima devida pelo Fundo aos distribuidores de Cotas contratados, nos termos do Anexo da Classe.



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

### **CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO**

O **ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.188.066/0001-95, é uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e Anexo Normativo III da Resolução do nº 175, e regido por este Regulamento, seu Anexo, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, conforme o disposto abaixo.

Os termos definidos e expressões adotadas com iniciais em letras maiúsculas no presente Regulamento, em seus Anexos e respectivos Suplementos, se houver, terão o significado a eles atribuído no Glossário deste Regulamento, aplicável tanto no singular quanto no plural.

O Fundo é constituído por deliberação conjunta dos Prestadores de Serviços Essenciais, os quais foram os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, do Regulamento.

- O Fundo possui Classificação Anbima “Multiestratégia”
- Tipo de gestão: Ativa.
- Segmento: “Multicategoria”.

Este Regulamento é composto por esta parte geral (“Parte Geral”), e o Anexo, que dispõe sobre as a Classe Única de Cotas do Fundo (“Anexo”).



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

## **1. DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES**

### **1.1. DA ADMINISTRADORA**

**1.1.1.** A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do Fundo, à custódia dos valores mobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, à controladoria e à escrituração das Cotas, sem prejuízo dos direitos e obrigações da Gestora e de terceiros contratados para prestação de serviços ao Fundo.

**1.1.2.** Incluem-se entre as obrigações da Administradora, além das demais previstas nos Artigos 83 e seguintes da Parte Geral e nos Artigos 25 e seguintes do Anexo III, da Res. CVM 175:

- (a)** controladoria do ativo e do passivo do Fundo;
- (b)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) o registro de Cotistas; (ii) o livro de Atas das Assembleias de Cotistas; (iii) o livro ou lista de presença de Cotistas; (iv) os pareceres do auditor independente; e (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
- (c)** solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas no mercado organizado;
- (d)** pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

- (e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;
- (f) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, sejam os definidos como essenciais ou não, inclusive os contratados pela Gestora, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
- (g) manter serviço de atendimento aos Cotistas, sendo responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;
- (h) monitorar os Eventos de Liquidação Antecipada;
- (i) cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas;
- (j) contratar o Auditor Independente, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis.
- (k) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à Classe de cotas;
- (l) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;

**1.1.3.** A Administradora pode contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- (a) distribuição primária de cotas;
- (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos





**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos; e

- (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

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

**1.1.5.** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela Administradora:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;
- (c) escrituração de Cotas.

**1.1.6.** Compete ainda à Administradora, observado o disposto no regulamento:

- (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de cotas;
- (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de cotas;
- (c) abrir e movimentar contas bancárias;
- (d) representar a Classe de cotas em juízo e fora dele;
- (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e

- (f) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
- (i) não integram o ativo da Administradora;
  - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  - (iii) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
  - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas;
- (g) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (i) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo ou da Classe; e
  - (ii) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175, quando for o caso;
- (h) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (i) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (j) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem Ativos da Classe.



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

**1.1.7.** Como custodiante somente receber ordens emitidas pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados e que estejam diretamente vinculados às operações da Classe.

**1.1.8.** Os atos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175 entre a Classe de Cotas e a Administradora, Gestora ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

## **1.2. DA GESTORA**

**1.2.1.** A Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à gestão profissional dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações da Administradora e de terceiros contratados para prestação de serviços ao Fundo. Compete a Gestora negociar os Ativos Financeiros Imobiliários, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos Financeiros Imobiliários, qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade.

**1.2.2.** Incluem-se entre as obrigações da Gestora, além das demais previstas na Res. CVM 175:

- (a) informar o Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;
- (b) providenciar a elaboração do material de divulgação da classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

- (c) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da classe de cotas;
- (d) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- (e) observar as disposições constantes do regulamento; e
- (f) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas.
- (g) selecionar os Ativos que comporão o patrimônio da Classe de Cotas, de acordo com a Política de Investimento prevista no respectivo Regulamento;
- (h) fornecer aos Cotistas, conforme conteúdo e periodicidade previstos no Regulamento, atualizações periódicas dos estudos e análises que permitam o acompanhamento dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento;
- (i) diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem, às suas expensas, os livros de atas de reuniões dos conselhos consultivos, comitês técnicos e de investimentos.

**1.2.3.** Sempre que forem requeridas informações na forma da Alínea “a” acima, os prestadores de serviços essenciais podem submeter a questão à prévia apreciação da Assembleia Geral de Cotistas, tendo em conta os interesses da Classe de Cotas e dos demais cotistas, assim como eventuais conflitos de interesses em relação a conhecimentos técnicos e às empresas nas quais a classe tenha investido, ficando, nesta hipótese, impedidos de votar os cotistas que requereram a informação.

**1.2.4.** Inclui-se entre as obrigações do gestor contratar, em nome do fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: I – intermediação de operações para a carteira de ativos; II – distribuição de cotas; III – consultoria de investimentos; IV – classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; V – formador de mercado de classe fechada; e VI – cogestão da carteira de ativos.



**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

**1.2.4.1.** O gestor e o administrador podem prestar os serviços de que tratam os incisos I e II do caput, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

**1.2.5.** Caso a Gestora contrate parte relacionada a prestador de serviço essencial para o exercício da função de formador de mercado, a contratação deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

**1.2.6.** Sem prejuízo de outros parâmetros eventualmente definidos neste Regulamento, cabe à Gestora monitorar a adimplência da carteira de Ativos Imobiliários constituídos de direitos creditórios e, em relação aos direitos creditórios vencidos e não pagos, diligenciar para que sejam adotados os procedimentos de cobrança.

**1.2.7.** Compete à Gestora negociar os Ativos, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando o Fundo ou a Classe para essa finalidade.

**1.2.8.** A Gestora deve encaminhar à Administradora, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo ou da Classe.

**1.2.9.** As ordens de compra e venda de Ativos devem sempre ser expedidas pela Gestora com a identificação precisa do Fundo e, se for o caso, da Classe em nome da qual devem ser executadas.

## **2. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

**2.1.** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

hipóteses expressamente previstas na Res. CVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

**2.2.** A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Res. CVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

**2.3.** Sem prejuízo das obrigações dispostas na regulamentação e na autorregulação, compete ao responsável pela distribuição de Cotas verificar com a máxima diligência na sua seleção: (i) o perfil adequado do investidor; (ii) atendimento às determinações quanto à prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro; (iii) adequado esclarecimento quanto a Classe específica que o investidor aportará, detalhando entre outros, riscos, taxas e responsabilidade pelo patrimônio negativo.

**2.4.** A relação contendo a identificação dos demais prestadores de serviços do Fundo encontra-se descrita no respectivo Anexo da Classe, no *website* dos Prestadores de Serviços Essenciais e no *website* da Comissão de Valores Mobiliários.

### **3. DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS (TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE GESTÃO)**

**3.1.** O Fundo pagará à Administradora e à Gestora, pela prestação dos serviços descritos neste Regulamento, respectivamente, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, que serão calculadas na forma descrita no Anexo da Classe.

**3.2.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem as despesas previstas na Cláusula 9 do presente Regulamento, a serem debitadas do Fundo pela Administradora ou pela Gestora, conforme o caso.



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

**3.3.** Os valores devidos aos demais prestadores de serviço do Fundo e/ou da Classe, a título de remuneração, correrão: (i) por conta do Fundo, caso estejam previstos no rol de encargos constante da Cláusula 9.1 do presente Regulamento; ou (ii) por conta do Prestador de Serviço Essencial que for responsável pela contratação, caso não estejam previstos no rol de encargos constante da Cláusula 9.1 do presente Regulamento.

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

**3.5.** A Administradora e a Gestora podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

**3.6.** Na hipótese de existir acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, que deve ser paga diretamente pela classe investida a classes investidoras, nos termos do inciso XVII do art. 117, o valor das correspondentes parcelas das taxas de administração ou gestão deve ser subtraído e limitado aos valores destinados pela classe investida ao provisionamento ou pagamento das despesas com as referidas taxas.

**3.7.** É vedado que o acordo de remuneração direta ou indiretamente resulte em desconto, abatimento ou redução de taxa de administração, performance, gestão ou qualquer outra taxa devida pela classe investidora à investida.



**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

**3.8.** A Taxa Máxima de Distribuição deverá ser expressa, obrigatoriamente, em percentual anual do Patrimônio Líquido da Classe (base 252 dias).

#### **4. DA FORMA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E CLASSE**

**4.1.** O Fundo é constituído na categoria “Fundo de Investimento Imobiliário (FII)”, sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, em classe única (a Classe), cujas características, tais como, mas não limitadamente público-alvo, responsabilidades dos Cotistas e regime da Classe, estão definidas neste Regulamento e no Anexo.

**4.2.** As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo e/ou da Classe e somente serão resgatadas em virtude da liquidação do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso.

As Cotas serão escriturais e mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas.

#### **5. DO PRAZO DE DURAÇÃO**

**5.1.** O funcionamento do Fundo terá início na primeira Data de Subscrição Inicial. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidado por deliberação da Assembleia de Cotistas em conformidade com o disposto neste Regulamento.

#### **6. TRIBUTAÇÃO**

**6.1.** O disposto neste CAPÍTULO 6 – foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos Cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.





**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

**6.2.** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação aplicável às operações da carteira:

**I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):**

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

### **Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:**

#### **I. IRF:**

##### **Cotistas Residentes no Brasil:**

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica.

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, ou



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

#### **Cotistas Não-Residentes (INR):**

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).

Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

#### **Cobrança do IRF:**



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

## **II. IOF:**

**IOF/TVM:** O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

**IOF/Câmbio:** As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de



**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

## **7. DA ORIGINAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS**

**7.1.** A origemação e a cessão dos Ativos Imobiliários da Classe observarão, no mínimo, os procedimentos descritos a seguir:

- (i) a Gestora encaminhará previamente para Administradora as informações a respeito dos Ativos Imobiliários que pretende adquirir;
- (ii) a Administradora verificará o atendimento dos Ativos Imobiliários à Política de Investimento e a verificação dos limites de concentração, conforme regras dispostas no Anexo da Classe;
- (iii) a Administradora sinalizará à Gestora que as condições foram satisfeitas, a Gestora aprovará a aquisição dos Ativos, desde que estejam enquadrados à Política de Investimento; e
- (iv) cumpridas e aprovadas as etapas anteriores, será realizada a assinatura dos respectivos Instrumentos de Aquisição, conforme aplicável, e o pagamento do preço de aquisição pela Administradora, em nome da Classe do Fundo.

## **8. DAS VEDAÇÕES**

**8.1.** Em complemento às vedações descritas na Res. CVM 175, é vedado à Administradora e à Gestora a utilização dos recursos da Classe de Cotas para:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se para garantir obrigações assumidas pelos Cotistas;
- (iii) aplicar, no exterior, recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
  - (a) a Classe de Cotas e o Administrador, Gestor ou Consultor Especializado;
  - (b) a Classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas;
  - (c) a Classe de Cotas e o representante de Cotistas; e
  - (d) a Classe de cotas e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Regulamento e no Anexo Normativo III da Res. CVM 175;
- (vii) 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
- (viii) 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.

**8.2.** A vedação prevista na alínea “v” da cláusula anterior não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

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

**8.4.** É vedado a qualquer prestador de serviços, essencial ou não, receber ou orientar o recebimento de depósito em conta corrente que não seja a Conta da Classe, nos termos dispostos neste Regulamento.

**8.5.** É vedado à Administradora e à Gestora, em suas respectivas esferas de atuação, aceitar que as garantias prestadas em favor da Classe sejam formalizadas em nome de terceiros, ressalvada a possibilidade de formalização de garantias em favor da Administradora, da Gestora ou de agentes de garantias que representem o Fundo e/ou a Classe como titular da garantia, os quais devem diligenciar para segregá-las adequadamente dos seus próprios patrimônios, respondendo, inclusive, caso não o façam, pelos danos que causarem ao Fundo e/ou à Classe.

## **9. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**9.1.** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de suas Classes de Cotas, além da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão:

- (i)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;
- (ii)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas neste Regulamento e na Res. CVM 175;



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

- (iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas, ressalvadas as correspondências por meio físico quando permitidas por este Regulamento e solicitadas pelo próprio Cotista;
- (iv) honorários e despesas relativas à contratação do Auditor Independente e da Agência de Classificação de Risco;
- (v) emolumentos e comissões pagas sobre as operações da carteira de Ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (vi) despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com Devedor;
- (vii) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira;
- (x) despesas com a realização de Assembleias Geral de Cotistas;
- (xi) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe;





**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

- (xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira;
- (xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos;
- (xiv) distribuição primária das Cotas;
- (xv) admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (xvi) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o respectivo índice;
- (xvii) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Taxa de Gestão ou taxa de performance, observado o disposto no art. 99 da Res. CVM 175;
- (xviii) taxa máxima de distribuição das Cotas;
- (xix) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado das Cotas;
- (xx) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que acordo com as disposições regulatórias aplicáveis;

**9.2.** Em acréscimo ao disposto acima, constituem encargos do Fundo, também, as seguintes despesas:

- (i) taxa de performance, se houver;



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

- (ii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (iii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 deste Anexo Normativo III da Res CVM 175;
- (iv) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (v) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (vi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175.

**9.2.1.** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela Administradora:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;
- (c) escrituração de cotas; e
- (d) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de o administrador ser o único prestador de serviços essenciais.

**9.3.** Os encargos relacionados à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado serão arcados pelos subscritores das Cotas que serão admitidas à negociação.

**9.4.** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado, sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.5 deste Regulamento.



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

## **10. ALTERAÇÃO DE REGULAMENTO, ASSEMBLEIA DE COTISTAS, CONVOCAÇÃO, INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÕES**

**10.1.** As alterações do Regulamento dependem da prévia aprovação da Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 10.3 deste Regulamento.

**10.1.1.** Salvo se aprovadas pela unanimidade dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, as alterações do Regulamento são eficazes, com relação a incorporação, cisão, fusão ou transformação do Fundo, apenas a partir do decurso do prazo para pagamento do reembolso aos Cotistas, nos termos do §2º do art. 119 da Res. 175 da CVM. ,.

**10.2.** A Administradora deve encaminhar exemplar do novo Regulamento, consolidando as alterações efetuadas, por meio de sistema eletrônico disponibilizado pela CVM na rede mundial de computadores, na data do início da vigência das alterações deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas.

**10.3.** O Regulamento pode ser alterado, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração:

- (a)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (b)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- (c)** envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE**  
**LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

**10.3.1.** As alterações referidas nas alíneas “(a)” e “(b)” da Cláusula 10.3 acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**10.3.2.** A alteração referida na alínea “(c)” da Cláusula 10.3 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**10.3.3.** A Administradora tem o prazo de até 30 (trinta) dias, salvo determinação da CVM em contrário, para proceder às alterações determinadas pela CVM, contado do recebimento das referidas exigências.

**10.4.** Em acréscimo aos documentos previstos na Cláusula 10.2, na data do início da vigência das alterações deliberadas em assembleia, a Administradora deve encaminhar a lâmina atualizada, se aplicável, por meio de sistema eletrônico na rede mundial de computadores.

**10.5.** É da competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (a)** as demonstrações contábeis na forma da Cláusula 10.6 deste Regulamento;
- (b)** a substituição de quaisquer dos Prestadores de Serviço Essenciais;
- (c)** emissão de novas cotas, na classe fechada, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no art 48, parágrafo 2º, inciso VII da Resolução CVM 175;
- (d)** fusão, incorporação, cisão (total ou parcial), transformação ou a liquidação do Fundo e/ou da Classe, na forma do Capítulo 14 do Anexo;
- (e)** a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto na Cláusula 10.3 acima e no art. 52 da Parte Geral da Res. CVM 175



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE**  
**LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

- (f) o plano de resolução de Patrimônio Líquido Negativo e/ou o respectivo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, em caso de Classe com limitação de responsabilidade dos Cotistas, nos termos da Cláusula 12 do Anexo da Classe;
- (g) a prorrogação do prazo de duração do Fundo ou da Classe.
- (h) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (j) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III da Res CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos deste Anexo Normativo III da Res. CVM 175;
- (l) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e taxa de gestão.

**10.6.** Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de Cotas, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

**10.6.1.** A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente.

**10.6.2.** A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido na Cláusula 10.6.1 acima.

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

**10.6.4.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora, da Gestora e, se alguma distribuição de Cotas estiver em andamento, nas páginas dos respectivos distribuidores na rede mundial de computadores.

**10.7.** A convocação da Assembleia de Cotistas enumerará, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da respectiva Assembleia de Cotistas.

**10.8.** No caso de participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a Administradora enviará todas as informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação à distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

**10.9.** As informações requeridas na convocação, conforme descritas na Cláusula 10.8 acima, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores em que a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

**10.10.** A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita, no mínimo, com 10 (dez) dias de antecedência da data de sua realização, sem prejuízo de regras específicas que sejam aplicáveis ao Fundo em função de sua categoria e do disposto no item abaixo relativo aos prazos para a primeira convocação.

**10.10.1.** A primeira convocação das Assembleias de Cotistas deve ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Ordinárias; e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Extraordinárias.

**10.11.** Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Cotistas ser realizada parcial ou exclusivamente eletrônica.

**10.12.** O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

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

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por



**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

**10.12.2.** Nas Assembleias Ordinárias, as informações de que trata o item 10.12 acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Res. CVM 175, sendo que as informações referidas no art. 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**10.13.** Por ocasião da Assembleia Ordinária de Cotistas, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

**10.13.1.** O pedido de que trata a Cláusula 10.13 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Res. CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

**10.13.2.** O percentual de que trata a cláusula 10.13 deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

**10.14.** A presença da totalidade dos respectivos Cotistas supre a falta de convocação.





**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

**10.15.** Os Prestadores de Serviços Essenciais, o custodiante, o Cotista ou grupo de Cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia de Cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe ou da comunhão de Cotistas.

**10.16.** O pedido de convocação pela Gestora, pelo custodiante ou por Cotistas deve ser dirigida à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a respectiva Assembleia de Cotistas.

**10.17.** A convocação e a realização da Assembleia de Cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

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

**10.19.** A Assembleia de Cotistas pode ser realizada:

- (a)** de modo exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- (b)** de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto à distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

**10.20.** A Assembleia de Cotistas realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede da Administradora.

**10.21.** No caso de utilização de modo eletrônico, a Administradora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações,



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do Cotista.

**10.22.** Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora pelo menos 2 (duas) horas antes do início da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

**10.23.** Será admitida que as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas sejam adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas.

**10.23.1.** Na hipótese de consulta formal, deve ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico.

**10.24.** Para o cálculo do cômputo do quórum e manifestações de voto na Assembleia de Cotistas, a Administradora considera a quantidade de votos representativa da participação do respectivo Cotista em relação ao Fundo e/ou à Classe em questão, conforme o caso.

**10.25.** Ressalvado o disposto na Cláusula 10.23.1, as deliberações serão tomadas pela maioria do percentual de votos dos presentes à Assembleia de Cotistas, incluindo, sem limitação, as deliberações relativas às matérias previstas na Cláusula 10.5 acima.

**10.25.1.** As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas na Cláusula 10.55 alíneas (“b”), (“e”) e (“f”), assim como as matérias previstas nas alíneas (“h”) (“i”), (“j”) e (“k”) dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

**(a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

**(b)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

**10.25.2.** Os percentuais referidos nos incisos do caput devem ser determinados com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

**10.27.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas devem se ater às matérias de interesse exclusivo da Classe de Cotas, cujos procedimentos estão descritos no Capítulo “Assembleia Geral de Cotistas” respectivo Anexo.

**10.28.** O Cotista que se utilizar de procurador deve outorgar mandato com poderes específicos para a sua representação em Assembleia Geral de Cotistas, devendo o procurador entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua conferência, utilização e arquivamento pela Administradora.

**10.29.** Não podem votar nas Assembleias Geral de Cotistas:

- (a)** A Administradora, a Gestora ou os demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe;
- (b)** partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE**  
**LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

- (c) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe no que se refere à matéria em votação; e
- (d) Quando aplicável, o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

**10.29.1.** Não se aplicam as vedações previstas na Cláusula 10.29 acima quando:

- (i) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe, conforme o caso, as pessoas mencionadas nas alíneas “(a)” a “(d)” da Cláusula 10.29 acima; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da Classe, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

**10.29.2.** Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata a alínea “(d)” da Cláusula 10.29 acima declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

**10.30.** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

**10.30.1.** O pedido de representação em Assembleia Geral de Cotistas, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

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



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

- (b) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

**10.30.2.** É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas, solicitar a Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos da Cláusula 10.30.1.

**10.30.3.** A Administradora que receber a solicitação de que trata a Cláusula 10.30.2 deve encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**10.30.4.** Nas hipóteses previstas na cláusula 10.30.2, a Administradora pode exigir:

- (a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**10.30.5.** É vedado a Administradora:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata a cláusula 10.30.2;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos na cláusula 10.30.4.

**10.30.6.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora em nome de cotistas devem ser arcados pela classe afetada.



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

**10.30.7.** O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse da classe de cotas.

**10.30.8.** Além das hipóteses previstas na cláusula 10.29, quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, estes podem votar na assembleia de cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

**10.30.9.** O resumo das decisões da Assembleia Geral de Cotistas deve ser disponibilizado aos respectivos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia Geral de Cotistas.

## **11. DAS INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS E PERIÓDICAS**

**11.1.** A Administradora e a Gestora deverão prestar, na forma e dentro dos prazos estabelecidos, todas as informações obrigatórias e periódicas constantes da Res. CVM nº 175, sem prejuízo do disposto nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis e neste Regulamento, notadamente na presente Cláusula.

## **12. DOS FATOS RELEVANTES**

**12.1.** A Administradora é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou da Classe ou aos Ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços, em especial a Gestora, informar imediatamente à Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento, respondendo pelos prejuízos que causar na hipótese de omissão.

**12.2.** Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas.



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

**12.3.** Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou dos Ativos da carteira deve ser:

- (a) comunicado a todos os Cotistas;
- (b) informado às entidades administradoras de mercados organizados em que as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
- (c) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (d) mantido nas páginas da Administradora e da Gestora e, ao menos enquanto uma distribuição de Cotas estiver em curso, se for em caso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

**12.4.** Considera-se exemplos de fatos potencialmente relevantes:

- (a) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;
- (b) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;
- (c) contratação de Agência de Classificação de Risco, caso não estabelecida no Regulamento;
- (d) mudança na classificação de risco atribuída à Classe;
- (e) alteração da Administradora ou da Gestora do Fundo;
- (f) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe;
- (g) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

- (h) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; e
- (i) emissão de Cotas.
- (j) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe;
- (k) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;
- (l) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;
- (m) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e
- (n) a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

**12.4.1.** Nos casos de classes não listadas em mercado organizado de valores mobiliários e que sejam, cumulativamente, exclusivas, dedicadas exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, a divulgação das avaliações de que trata a cláusula 12.4.2 é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos Cotistas quando requeridas.

**12.4.2.** Até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe de cotas, nos termos do § 3º do art. 40 deste Anexo Normativo III da Res. CVM 175, com exceção das informações





**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

mencionadas no item II.7 do Suplemento H quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos.

### **13. DAS COMUNICAÇÕES**

**13.1.** As informações ou os documentos para os quais esse Regulamento exija “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” pela Administradora serão disponibilizados aos Cotistas e demais destinatários especificados neste Regulamento por meio eletrônico, nos termos da Res. CVM 175.

**13.2.** A obrigação prevista na Cláusula 13.1 acima será considerada cumprida pela Administradora na data em que a informação ou documento se tornar acessível para os Cotistas.

**13.3.** O envio de correspondências por meio físico aos Cotistas que fizerem tal solicitação à Administradora estarão sujeitos a cobrança para pagamento de custos relacionados ao envio.

**13.4.** Nas hipóteses em que este Regulamento exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que a manifestação em questão seja realizada por meio eletrônico, observada as disposições do art. 12 da Parte Geral da Res. CVM 175.

**13.5.** Caso não seja comunicado à Administradora a atualização do endereço físico ou eletrônico do Cotista, a Administradora fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas neste Regulamento e na Res. CVM 175 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

**13.6.** A Administradora preservará a correspondência devolvida, bem como os respectivos registros eletrônicos, enquanto o Cotista mantiver cotas de sua titularidade,



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

inclusive nos casos de amortização extraordinária, ou até a liquidação do fundo, conforme o caso, sem prejuízo do disposto no art. 130 da Resolução CVM nº 175.

#### **14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DO FORO**

**14.1.** São partes integrantes e indissociáveis ao presente Regulamento os Anexos e respectivos Suplementos, se houver.

**14.1.1.** Em caso de conflito entre o Regulamento e os Anexos ou Suplementos, prevalecerá o Regulamento.

**14.1.2.** Em caso de conflito entre qualquer Suplemento e os Anexos, prevalecerão os Anexos.

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

**14.3.** A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Res. CVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

**14.4.** Ressalvada as hipóteses de dolo ou má-fé, devidamente comprovadas, fica acordado que a transferência de administração de quaisquer Fundos, somente ocorrerá após o pagamento de todos os custos do Fundo ou da Classe, inclusive aqueles advindos de bloqueios judiciais de valores na conta da Administradora quando esta, indevidamente fora inserida no polo de ação contra o Fundo e/ou da classe.



**ZAGROS**  
CAPITAL

**REGULAMENTO DO ZAGROS  
MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº  
45.188.066/0001-95 – consolidado em 29 de  
dezembro de 2025.

**Cotista, a Gestora poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade do patrimônio dos Cotistas, uma vez que a carteira da Classe e, por consequência, seu patrimônio estão sujeitos a riscos diversos. Antes de adquirir qualquer Cota, o Cotista deverá ler cuidadosamente o Regulamento, os Anexos e respectivos Suplementos, se houver, bem como tirar todas as dúvidas com a Gestora e com Administradora e analisar todos os fatores de risco da Classe dispostos nos Anexos, uma vez que o Cotista é integralmente responsável pelo investimento realizado.**

Fica eleito o foro central da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Regulamento.

**ANEXO**  
**DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO**  
**ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**1. DO REGIME DA CLASSE**

1.1. A Classe é constituída sob o regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em virtude de liquidação da Classe, em conformidade com o disposto no Regulamento.

**2. DO PÚBLICO-ALVO**

2.1. A Classe é destinada a investidores em geral.

**3. DO PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE**

3.1. A Classe terá prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidada por deliberação da Assembleia Geral em conformidade com o disposto no Regulamento e neste Anexo I.

3.2. O prazo de duração da Classe deve ser compatível com o prazo de duração do Fundo.

**4. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS**

4.1. O valor unitário das Cotas será calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, observados os critérios definidos na Cláusula 12 do presente Anexo.

4.1.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Documento de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou

extrajudicial, nos termos do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Documento de Subscrição.

**4.2.** A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo III da Res. CVM 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

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

**4.3.** No momento da subscrição das Cotas, o Cotista atestará, por meio de assinatura de termo de adesão, que: (i) possui pleno conhecimento dos riscos envolvidos no investimento no Fundo e na Classe, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido; e (ii) teve acesso ao inteiro teor do Regulamento e seu Anexo.

**4.4.** A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela Administradora, do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Res. CVM 175 e nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis.

**4.5.** Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, na Res. CVM 175 e nas demais disposições legais e regulatórias aplicáveis.

**4.6.** A distribuição de Cotas deve observar a regulamentação específica sobre ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários.

**4.7.** As importâncias recebidas na integralização de Cotas durante o processo de distribuição devem ser depositadas em instituição integrante do Sistema de Pagamentos Brasileiro (SPB) ou aplicadas em valores mobiliários ou outros Ativos compatíveis com as características da Classe.

**4.8.** Caso a Classe já esteja em funcionamento, os valores relativos à nova distribuição de Cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações até o encerramento da distribuição, devendo ser aplicados em Ativos.

**4.9.** Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição das Cotas, os recursos poderão ser investidos na forma prevista no Regulamento.

**4.10.** Entende-se por resultado da Classe, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio da Classe, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez e Ativos Financeiros Imobiliários, deduzindo-se: (i) as despesas operacionais incorridas pela Classe ou antecipadas para serem incorridas pela Classe durante tal período; (ii) quaisquer reservas constituídas; e, (iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Res. CVM 175 e do Regulamento.

**4.11.** A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“Montante Mínimo de Distribuição”).

**4.12.** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

**4.13.** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à

Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe.

**4.14.** Sem prejuízo do disposto acima, poderão ser retidos, total ou parcialmente, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, caso aprovado pelos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária ou de acordo com os termos estabelecidos na legislação e regulamentação pertinentes.

**4.15.** O percentual mínimo a que se refere a Cláusula 4.11 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

**4.16.** Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 4.11 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil do respectivo mês de apuração de rendimentos aos Cotistas (“Data de Apuração”), de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

**4.16.1.** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

**4.16.2** Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

**4.12.** Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

**4.13.** A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

**4.14.** Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários.

**4.15.** Caso a Assembleia Geral prevista na cláusula 4.12 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos relacionados deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

**4.16.** Caberá a Gestora recomendar à Administradora a realização da (i) distribuição de rendimentos; e (ii) amortização extraordinária das Cotas, sem a necessidade de aprovação prévia pela Assembleia Geral de Cotistas.

**4.17.** Para fins de integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota em vigor no fechamento do mesmo Dia Útil da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na Conta do Fundo/Conta da Classe. Para fins de amortização extraordinária das Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota em vigor no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior ao dia do pagamento da amortização.

## **5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

**5.1.** A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração, custódia, controladoria e escrituração equivalente à soma dos seguintes montantes ("Taxa de Administração"): (a) 0,2% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de



1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado (a.1) sobre o patrimônio líquido da classe de cotas do Fundo; observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) nos primeiros 4 meses e R\$ 25.000,00 (vinte cinco mil reais) a partir do 5º mês, inclusive, atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE ("IPCA"), a partir do mês subsequente à data de início da prestação dos serviços; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos de por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IPCA, a partir do mês subsequente à data da prestação de serviço, o que ocorrer primeiro.

**5.1.1.** A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

**5.1.2.** A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

#### Taxa de Gestão

**5.2.** A Gestora receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente à soma dos seguintes montantes: (a) 1,5% a.a. (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado (a.1) sobre o valor do patrimônio líquido da classe; ou observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM e/ou da prestação de serviço, o que ocorrer primeiro.

**5.2.1.** A Taxa de Gestão será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

**5.2.2.** A Gestora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.

#### Taxa de Performance

**5.3.** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, a Gestora fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será provisionada diariamente e paga semestralmente, até o último dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe a Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{ [Resultado_{m-1}] - [PL \text{ Base} * (1 + Taxa \text{ de Correção} \times m-1)] \}$$

**Onde:**

VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Taxa de Correção  $\times m-1$  = Variação do IPCA + 5% a.a. no período de apuração. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

PL Base = Valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da oferta no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes

Resultado: conforme fórmula abaixo:

$$Resultado_{m-1} = [(PL \text{ Contábil}_{m-1}) + (Distribuições \text{ Corrigidas}_{m-1})]$$

Onde:

$$Distribuições \text{ Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x} Rendimentos_i * (1 + Taxa \text{ de Correção}_{i \text{ } m-1 \text{ } m-1})$$

$i=x$

PL Contábil m-1 = patrimônio líquido contábil mensal da classe de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance);

Rendimento m-1 = rendimento efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance).

i = Mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

X = mês de integralização de cotas de uma emissão da classe, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance devida.

**5.3.1.** Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas da classe, já deduzidas as despesas da Oferta.

**5.3.2.** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

**5.3.3.** Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário de sua competência, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex-performance.

**5.3.4.** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da classe for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota da classe, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

**5.3.5.** Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) do §3º deste mesmo artigo ; e (ii) a Taxa de Performance

em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

- 5.3.6.** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

#### Taxa de Distribuição

- 5.4.** Para os serviços de distribuição das Cotas será devido uma taxa máxima de 0,02% sobre o valor do aporte, com pagamento até o 5º dia útil do mês subsequente a subscrição ou o valor mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ao fechamento da oferta (não inclusa na taxa de administração).

#### Taxas de Ingresso e Saída

- 5.5.** Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe 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 ou no ato da Administradora que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

- 5.6.** A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

## **6. POLÍTICA DE INVESTIMENTO, ENQUADRAMENTO E CONCENTRAÇÃO**

- 6.1.** Os recursos da classe do Fundo serão aplicados diretamente pela Gestora, ou, conforme o caso, pela Administradora, por indicação da Gestora, segundo política de investimentos definida neste Regulamento, objetivando auferir rendimentos periódicos e ganho de capital pela negociação dos Ativos Alvo.

**6.2.** A Gestora poderá investir a totalidade dos recursos sob sua gestão nos Ativos Alvo, em qualquer proporção, desde que de acordo com a política de investimentos fixada neste Regulamento.

**6.2.1.** Adicionalmente ao disposto na Cláusula 6.2. acima, a Classe poderá investir em Ativos de Liquidez, conforme o disposto na política de investimentos fixada neste Regulamento.

**6.2.2.** Os investimentos e desinvestimentos da classe em Ativos Financeiros Imobiliários e em Ativos de Liquidez serão realizados diretamente pela Gestora, nos termos deste Regulamento.

**6.2.3.** Para os Ativos Alvo, em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos da Resolução 175, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido da classe ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo.

**6.2.4.** Se, em caso de aquisição de Ativos Alvo, houver a necessidade de captação de recursos financeiros adicionais, a classe deverá emitir novas cotas, a fim de que se subscreva e integralize, no mínimo, montante suficiente à realização do investimento, observadas as disposições deste Regulamento.

**6.2.5.** A Administradora poderá, para fins dos itens 6.2.1 e 6.2.2 acima, outorgar poderes para que a Gestora celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Bens Imóveis de titularidade do Fundo, competirá exclusivamente a Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

**6.2.6.** Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.

**6.3.** A Classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe.

**6.3.1.** Os Imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela classe deverão estar localizados em território brasileiro.

**6.4.** Caso a classe de cotas invista mais de 50% (cinquenta por cento) em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175, cabendo a Administradora e a Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas nas referidas nas regras gerais sobre fundos de investimento.

**6.5.** Competirá a Gestora decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez de titularidade da classe, observando o disposto neste Regulamento, devendo a Administradora, para tanto, outorgar poderes suficientes à celebração, pela Gestora, de quaisquer negócios, desde que de acordo a política de investimentos estabelecida neste Regulamento, não havendo qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos originados de qualquer operação com os Ativos Alvo.

**6.5.1.** A Gestora poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar quaisquer atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que de acordo com este Regulamento e com legislação aplicável, tais como, mas não se limitando a, seleção, aquisição, venda ou permuta dos Ativos Alvo ou dos Ativos de Liquidez.

**6.5.2.** Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Gestora sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Capítulo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

**6.5.3.** O objeto e a política de investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia especial de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**6.6.** As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Anexo, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos de Renda Fixa:

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175;
- (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; e
- (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira.

**6.6.1.** A Gestora poderá investir em derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

**6.7.** O objeto e a Política de Investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no Anexo.

**6.8.** A Classe pode emprestar ou tomar emprestado 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.

**6.9.** A Classe está autorizada a prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, para garantir obrigações assumidas pela Classe, conforme aprovado em assembleia, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis na data da prática do ato.

**6.10.** A Classe está autorizada a constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe, para garantir obrigações assumidas pela Classe, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

**6.11.** É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela legislação aplicável e por este Regulamento, em relação às atividades da Administradora e da Gestora:

- (i) aplicar recursos na aquisição de debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não estejam dentre as definições dos Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez;
- (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios Não-Padronizados;
- (iii) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto (i) em depósito de garantias em operações com derivativos, e (ii) na hipótese prevista na Cláusula 6.8 deste Regulamento.

**6.12.** Os Ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora e deverão observar as estipuladas no item (f) da Cláusula 1.1.6.

## **7. ASSEMBLEIAS GERAIS DE COTISTAS**

**7.1.** Sem prejuízo do disposto nas condições gerais deste Regulamento, está sujeita exclusivamente à aprovação da maioria representativa da respectiva participação dos Cotistas na Classe, a deliberação referente a alteração de característica da Classe.

## **8. DAS CLASSES DE COTAS, EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO, E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS**

**8.1.** As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo e somente serão resgatadas em virtude do término dos respectivos prazos de duração da Classe de Cotas ou em virtude da liquidação do Fundo. As Cotas serão escriturais e mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas. A qualidade de Cotista caracteriza-se pela abertura da conta de depósito em seu nome.



**8.1.1.** As emissões de Cotas da Classe, bem como as condições para emissão, ficarão a critério da Gestora, inclusive quanto à existência ou não de direito de preferência para os Cotistas, não dependendo da aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;

**8.2.** A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo III da Res. CVM 175, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

**8.2.1.** A Administradora deve tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes no laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

**8.2.2.** A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo estabelecido pelo compromisso de investimento ou no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, em acréscimo ao art. 78 da parte geral da Res. CVM 175, o art. 18 deste Anexo Normativo III e, no que couber, os arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404, de 1976.

**8.2.3.** O avaliador deve apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

**8.2.4.** As avaliações realizadas para fins deste item e da legislação vigente devem observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

**8.2.5.** Fica autorizada a subscrição parcial de cotas das emissões das Classes, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da regulamentação específica que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários.

**8.2.6.** Na hipótese do item anterior, o ato que aprovar a emissão deve estipular um valor mínimo a ser subscrito que, uma vez não atingido, implica o cancelamento da oferta pública, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos.

**8.2.7.** Caso o valor mínimo referido no item 9.2.6 não seja alcançado, a Administradora deve, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

**8.3.** As demais características das Classes de Cotas, quais sejam; (a) emissão; (b) subscrição; (c) integralização; (d) distribuição de resultados; (e) amortização; e (g) transferência das Cotas encontra-se descritas no Anexo.

## **9. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO, DAS COTAS E DOS ATIVOS**

**9.1.** O Patrimônio Líquido da Classe equivale ao valor dos recursos em caixa acrescido do valor dos Ativos integrantes da carteira da Classe do Fundo, deduzidas as exigibilidades.

**9.2.** As Cotas terão seu valor calculado todo Dia Útil, nos termos descritos neste Regulamento.

**9.3.** A constatação de Patrimônio Líquido Negativo de Classe fechada será considerada Evento de Avaliação, devendo a Administradora, se for o caso, divulgar tal constatação aos Cotistas da respectiva Classe imediatamente, na forma do Anexo.

**9.4.** A apuração do valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade da Administradora, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente. A Administradora deve manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido, nos termos da regulamentação em vigor.

**9.5.** Os Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe que sejam negociados em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado serão marcados a mercado, nos termos da legislação em vigor e segundo os critérios de precificação da Administradora.

**9.6.** No caso de Ativos Alvo, constituídos por imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora, Gestora, conforme o caso, ou por empresa especializada.

**9.7.** Caberá à Gestora, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado na Cláusula 10.6, quando aplicável, e informar à Administradora.

**10. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA E PROCEDIMENTOS A SEREM OBSERVADOS NA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE E DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO**

**10.1.** A Classe limita a responsabilidade dos Cotistas ao valor das respectivas Cotas subscritas.

**10.2.** A Classe poderá ser liquidada por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, convocada especialmente para esse fim, ou, caso não existam Cotas em circulação, por deliberação da Administradora.

**10.3.** A ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses constituirá Evento de Avaliação:

- (i) atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de qualquer Ativo Imobiliário;  
e
- (ii) verificação de Patrimônio Líquido Negativo.

**10.4.** Na ocorrência de qualquer Evento de Avaliação, a Gestora, imediatamente, (a) suspenderá o pagamento de amortizações extraordinária das Cotas, se houver, e (b) convocará a Assembleia Geral de Cotistas para deliberar se tal Evento de Avaliação deve ser considerado, ou não, um Evento de Liquidação Antecipada.

**10.5.** Caso delibere que determinado Evento de Avaliação deve ser considerado um Evento de Liquidação Antecipada, a Assembleia Geral de Cotistas referida acima deverá deliberar sobre os procedimentos relativos à liquidação da Classe.

**10.6.** Ressalvado o disposto na Cláusula 11.7 abaixo, caso o Evento de Avaliação não seja considerado um Evento de Liquidação Antecipada, a Classe reiniciará o processo de amortização extraordinária, se houver, bem como de aquisição de Ativos, conforme

o caso, sem prejuízo da implementação de eventuais ajustes aprovados pelos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas em questão.

**10.7.** A ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses constituirá Evento de Liquidação Antecipada:

- (i) deliberação da Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação da Classe;
- (ii) deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, de que um Evento de Avaliação constitui um Evento de Liquidação Antecipada; ou
- (iii) renúncia da Administradora, sem que uma nova instituição assuma suas funções no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias.

**10.8.** Na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Liquidação Antecipada, a Administradora, imediatamente, (a) suspenderá o pagamento de amortização extraordinária, se houver; (b) interromperá a aquisição de Ativos; e (c) convocará a Assembleia Geral de Cotistas para deliberar os procedimentos de liquidação da Classe.

**10.9.** Na hipótese de liquidação da Classe por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção das respectivas Cotas de suas titularidades, no prazo oportunamente definido na Assembleia Geral de Cotistas em questão.

**10.10.** A Assembleia Geral de Cotistas que for convocada para decidir sobre a liquidação da Classe deve deliberar, no mínimo, sobre as seguintes matérias:

- (a) o plano de liquidação, a ser elaborado, conjuntamente, pelos Prestadores de Serviço Essenciais, de acordo com os procedimentos e demais regras previstas no Regulamento e nas disposições legais e regulatórias aplicáveis, observado que de tal plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos;

- (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e às obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (c) possibilidade, ou não, de novas subscrições de Cotas;

**10.11.** O Auditor Independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

**10.11.1.** Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis uma análise quanto à existência, ou não, de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**10.12.** Caso a carteira de Ativos possua provento a receber, é admitida, durante o prazo previsto na Assembleia Geral de Cotistas, a critério da Gestora:

- (a) a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na Classe e sua ordem de prioridade de recebimento; ou
- (b) a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

**10.13.** No âmbito da liquidação da Classe, a Administradora deve:

- (a) fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os Cotistas, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modifiquem; e
- (b) verificar se a precificação e a liquidez da carteira de Ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos Cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes Cotistas;

**10.14.** No âmbito da liquidação da Classe e desde que de modo aderente ao plano de liquidação definido na Cláusula 11.10, fica dispensado o cumprimento das regras listadas a seguir:

- (a) prazos para conversão e pagamento do resgate total das Cotas;
- (b) método de conversão de Cotas; e
- (c) vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de eventual deliberação unânime dos Cotistas, nos termos da Cláusula 11.10 acima.

**10.15.** Outros requisitos podem ser dispensados no âmbito da liquidação, desde que submetidos à aprovação da superintendência competente da CVM, a partir de pedido prévio e fundamentado a ser formulado pelos Prestadores de Serviço Essenciais, conjuntamente, em que seja indicado o dispositivo objeto do pedido de dispensa e apresentadas as razões que desaconselham ou impossibilitam o cumprimento da norma no caso concreto.

## **11. DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO**

**11.1.** O Fundo e a Classe devem ter escrituração contábil próprias, devendo as suas contas e demonstrações contábeis ser segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos prestadores de serviço essenciais.

**11.2.** O exercício social do Fundo e da Classe deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, todo dia 30 de junho de cada ano, quando devem ser levantadas as demonstrações contábeis do Fundo e de sua Classe, relativas ao mesmo período findo.

**11.3.** A elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe serão elaboradas na forma da Instrução CVM nº 516/11 e demais regras específicas que vierem a ser editadas pela CVM.

**11.4.** As demonstrações contábeis do Fundo e de sua Classe serão conduzidas anualmente por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

**11.5.** A auditoria das demonstrações contábeis não é obrigatória para Fundos e a Classe em atividade há menos de 90 (noventa) dias.

**11.6.** O exercício social do Fundo e da Classe tem duração de 1 (um) ano e encerra-se em junho de cada ano.

## **12. DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE**

**12.1.** A Classe poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade de seu patrimônio. A carteira da Classe e, por consequência, seu patrimônio estão sujeitos a riscos diversos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados abaixo, além daqueles descritos na Parte Geral do presente Regulamento. Antes de adquirir as Cotas, todo investidor deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se integralmente pelo seu investimento.

**a. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários** – A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários da Classe e/ou do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira da respectiva Classe, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos da Classe e/ou do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

**b. Riscos do Prazo** - Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

**c. Risco de Potencial Conflito de Interesses** -Pode haver Ativos Imobiliários que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas aos Cotistas, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas

venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia Geral, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais a Classe e aos Cotistas.

**d. Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão da Classe, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e a Classe e/ou o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que a Classe terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pela Classe e/ou o Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas à época da devolução.

**e. Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo** – É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o Fundo terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do Fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do Fundo.

**f. Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira da Classe** - Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem



trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**g. Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Empreendimentos** - O atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de qualquer Empreendimento da Classe, por qualquer motivo, poderá impactar negativamente a expectativa de recebimento pelo Fundo, prejudicando a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.