

**ACORDO OPERACIONAL**  
**DO**  
**CYRELA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FUNDO DE**  
**INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Pelo presente instrumento, as partes,

**BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório da CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Administradora”);

E, de outro lado:

**CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 19.871, de 3 de junho de 2022, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.063, 10º andar, mezanino, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.596.891/0001-56, neste ato representada na forma de seu contrato social (“Gestora”)

Sendo a Administradora e a Gestora doravante denominadas em conjunto como “Partes” e individualmente como “Parte”.

**Considerando que:**

- (a) a Administradora é uma instituição financeira devidamente autorizada, nos termos da Resolução CVM nº 21/2021 para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário;
- (b) a Gestora é uma sociedade devidamente autorizada, nos termos da Resolução CVM nº 21/2021, para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos;
- (c) a Administradora assumiu as funções de instituição administradora do **CYRELA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído nos termos Lei nº 8.668/1993, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 57.050.885/0001-50 (“Fundo”), nos termos do instrumento de constituição do Fundo, funções essas que foram ratificadas no “*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Daycoval D43 Fundo de Investimento Imobiliário*”, datado de 25

de outubro de 2024 (“Instrumento de Primeira Alteração”), o qual também aprovou, dentre outras matérias a nova denominação do Fundo e a versão atualmente em vigor de seu regulamento (“Regulamento”);

- (d) a Gestora assumiu as funções de gestora da carteira de investimentos do Fundo, nos termos do Instrumento de Primeira Alteração e do Regulamento; e
- (e) as Partes desejam estabelecer os termos e condições aplicáveis à prestação de seus serviços para o Fundo;

**RESOLVEM** celebrar este “*Acordo Operacional do Cyrela Desenvolvimento Logístico II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Acordo Operacional”), que será regido pelas seguintes disposições.

## 1. GLOSSÁRIO

1.1 Glossário. Os termos e expressões utilizados no presente Acordo Operacional, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos nesta Cláusula 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural:

“ <u>Acordo Operacional</u> ”	O presente “ <i>Acordo Operacional do Cyrela Desenvolvimento Logístico II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada</i> ”.
“ <u>Administradora</u> ”	O <b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , qualificado no preâmbulo deste Acordo Operacional.
“ <u>ANBIMA</u> ”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“ <u>Anexo</u> ”	O anexo descritivo da Classe, que é parte integrante do Regulamento.
“ <u>ANPD</u> ”	A Autoridade Nacional de Proteção de Dados.
“ <u>Assembleia</u> ”	A assembleia geral ou especial de Cotistas do Fundo, ordinária ou extraordinária.
“ <u>Ativos</u> ”	os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento) em conjunto.
“ <u>Ativos da Classe</u> ”	os Ativos e os Ativos Financeiros de Liquidez que compõem a carteira da Classe, conjuntamente.
“ <u>Ativos Financeiros de Liquidez</u> ”	os ativos financeiros não relacionados a empreendimentos imobiliários que poderão integrar a

carteira da Classe, como: (i) moeda nacional; (ii) títulos de renda fixa, públicos ou privados; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item “ii” acima, ou em outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável; (iv) cotas de fundos de investimento de liquidez compatível com as necessidades da Classe; (v) outros ativos admitidos nos termos da regulamentação aplicável.

“ <u>Auditor Independente</u> ”	a empresa de auditoria independente registrada na CVM contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.
“ <u>Carta Conforto</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no item (q) da Cláusula 3.2.1.
“ <u>Classe</u> ”	A classe única de Cotas do Fundo, sendo certo que, considerando que o Fundo é constituído por uma classe única de Cotas, todas as referências à Classe neste Acordo Operacional serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
“ <u>CNPJ/MF</u> ”	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	O Código Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA.
“ <u>Cotas</u> ”	As cotas de emissão do Fundo, independentemente da subclasse ou série.
“ <u>Cotista</u> ”	O titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo.
“ <u>Custodiante</u> ”	O <b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título.
“ <u>CVM</u> ”	A Comissão de Valores Mobiliários.

“ <u>Data de Início do Fundo</u> ”	A data da 1ª (primeira) integralização de Cotas.
“ <u>Demais Prestadores de Serviços</u> ”	Os prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora, em nome do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
“ <u>Dia Útil</u> ”	Cada dia útil, para fins de operações praticadas no mercado financeiro, conforme especificado na Resolução CMN nº 4.880, de 23 de dezembro de 2020.
“ <u>Fundo</u> ”	<b>O CYRELA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA</b> , qualificado nos termos do Considerando (c) acima.
“ <u>Gestora</u> ”	<b>A CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> , qualificada no preâmbulo deste Acordo Operacional.
“ <u>Grupo Econômico</u> ”	Com relação a uma determinada pessoa, o grupo constituído por tal pessoa, pelos seus controladores (inclusive integrantes do seu grupo de controle) e pelas sociedades, direta ou indiretamente, controladas, coligadas ou sob controle comum da referida pessoa.
“ <u>Informações Confidenciais</u> ”	Todos e quaisquer documentos e informações a que os Prestadores de Serviços Essenciais tiverem acesso por meio ou no âmbito da negociação ou do cumprimento das obrigações estabelecidas neste Acordo Operacional, sejam eles verbais, escritos, impressos ou eletrônicos, de natureza técnica, financeira ou comercial, preparados por qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos seus respectivos Representantes, antes ou após a assinatura do presente Acordo Operacional.
“ <u>Instrumento de Primeira Alteração</u> ”	Tem o significado que lhe é atribuído no Considerando (c) acima.
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>Lei nº 8.668/1993</u> ”	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

“ <u>Lei nº 13.709/2018</u> ”	A Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada.
“ <u>Leis Anticorrupção</u> ”	Em conjunto, as normas aplicáveis a uma pessoa que disponham sobre atos de corrupção ou lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o <i>US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA)</i> e o <i>UK Bribery Act</i> .
“ <u>Obrigações Anticorrupção</u> ”	Com relação a uma determinada pessoa, as obrigações de <b>(a)</b> conduzir os seus negócios em conformidade com as Leis Anticorrupção; e <b>(b)</b> instituir e manter políticas e procedimentos para garantir a contínua conformidade com as Leis Anticorrupção.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”	O patrimônio líquido da Classe.
“ <u>Política de Investimento</u> ”	A política de investimento da Classe, descrita no Anexo ao Regulamento.
“ <u>Prestadores de Serviços Essenciais</u> ”	A Administradora e a Gestora, quando referidas em conjunto.
“ <u>Primeira Emissão</u> ”	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, para constituição do patrimônio inicial, conforme previsto no Regulamento.
“ <u>Regulamento</u> ”	O regulamento do Fundo, conforme definido no Considerando (c) acima.
“ <u>Resolução CVM nº 21/2021</u> ”	A Resolução da CVM nº 21, de 25 de fevereiro de 2021, conforme alterada.
“ <u>Resolução CVM nº 175/2022</u> ”	A Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	A remuneração devida à Administradora, nos termos da Cláusula 9 abaixo e do Regulamento.
“ <u>Taxa de Custódia</u> ”	A remuneração devida ao Custodiante, nos termos da Cláusula 9 abaixo e do Regulamento.

“Taxa de Performance”

A remuneração devida à Gestora, nos termos da Cláusula 9 abaixo e do Regulamento.

## **2. Objeto**

2.1 Objeto. O presente Acordo Operacional tem por objeto estabelecer os termos e condições aplicáveis à prestação de serviços, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, para o Fundo, nos termos da Lei nº 8.668/1993, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2.2 Subsidiariedade em relação ao Regulamento. Este Acordo Operacional deverá ser compreendido e interpretado em consonância com o Regulamento.

2.2.1 Em caso de conflito entre o presente Acordo Operacional e o Regulamento, deverão prevalecer as disposições do Regulamento, sem prejuízo das demais disposições deste Acordo Operacional, que permanecerão válidas e em pleno vigor.

2.3 Definições e Interpretação. Todos os termos e expressões iniciados em letra maiúscula, no singular ou plural, utilizados neste Acordo Operacional e aqui não definidos terão os mesmos significados que lhes são atribuídos no Regulamento.

## **3. Obrigações e vedações gerais**

3.1 Obrigações gerais dos Prestadores de Serviços Essenciais. Na prestação de serviços para o Fundo, os Prestadores de Serviços Essenciais deverão respeitar o disposto neste Acordo Operacional, no Regulamento e nas normas legais, regulamentares e da autorregulação aplicáveis, em especial, o Código ANBIMA.

3.2 Obrigações gerais da Administradora. A Administradora, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua esfera de atuação.

3.2.1 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora obriga-se a:

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/2022;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;

- (c) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, com relação ao Fundo:
- (1) o registro de Cotistas;
  - (2) o livro de atas de Assembleias;
  - (3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
  - (4) os pareceres do Auditor Independente; e
  - (5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da respectiva Classe;
- (d) solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, em comum acordo com a Gestora;
- (e) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (f) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/2022;
- (g) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da respectiva Classe;
- (h) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do artigo 104, *caput*, VI, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;
- (i) observar as disposições do Regulamento;
- (j) cumprir as deliberações da Assembleia;
- (k) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;
- (l) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;
- (m) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (n) abrir e movimentar contas bancárias;

- (o) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (p) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;
- (q) considerando a orientação de decisão discricionária de investimento da Gestora, conforme prevista na respectiva carta conforto, a ser firmada entre a Administradora e a Gestora (“Carta Conforto”), executar a referida decisão quanto à formalização para aquisição dos bens e direitos que compõem o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento da Classe prevista no Regulamento, sem prejuízo dos poderes delegados à Gestora no Regulamento em relação aos Ativos Financeiros de Liquidez;
- (r) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
  - (1) não integram o ativo da Administradora;
  - (2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  - (3) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
  - (5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (6) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus Cotistas;
- (s) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) a documentação relativa aos Ativos da Classe e às operações do Fundo; e
  - (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/2022, quando for o caso;

- (t) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (u) 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
- (v) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe, caso aplicável.

3.3 Obrigações gerais da Gestora. A Gestora, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão do Fundo, na sua esfera de atuação.

3.3.1 A gestão da carteira da Classe será realizada pela Gestora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos Financeiros de Liquidez, bem como auxílio e recomendação à Administradora em relação aos Imóveis Alvo que venham a integrar e que integram a carteira da Classe (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas), conforme disposto no Regulamento.

3.3.2 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora obriga-se a:

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/2022;
- (c) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo ou da Classe;
- (d) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe;
- (e) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (f) observar as disposições do Regulamento;
- (g) cumprir as deliberações da Assembleia;

- (h) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022;
- (i) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos da Classe e ao cumprimento da Política de Investimento da Classe;
- (j) recomendar à Administradora a estratégia de investimento e desinvestimento nos Imóveis Alvo (diretamente ou por meio das Ações ou Quotas), mediante o envio da respectiva Carta Conforto;
- (k) dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
- (l) administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, 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;
- (m) gerir individualmente a carteira dos Ativos da Classe, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento da Classe;
- (n) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos da Classe existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento da Classe, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (o) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (p) sugerir à Administradora modificações no Regulamento;
- (q) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (r) conduzir as estratégias de desinvestimento nos Ativos da Classe e optar **(1)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável, e/ou **(2)** de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (s) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos da Classe, conforme política de voto;

- (t) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- (u) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas; e
- (v) calcular a Taxa de Performance, Taxa de Desenvolvimento e Taxa de Property Management e enviar à Administradora para validação, com 5 (cinco) dias úteis de antecedência à data de pagamento.

3.3.2.1 Observado o disposto no subitem 3.3.2(l) acima, a Gestora poderá contratar, em nome da Classe, os prestadores de serviço responsáveis por realizar eventuais reformas em imóveis integrantes das carteiras dos Fundos.

3.3.3 Caberá à Gestora, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento da Classe, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da Administradora com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à Administradora no Regulamento e na legislação em vigor.

3.3.4 A Gestora poderá utilizar os ativos integrantes da Carteira para prestar garantias no âmbito das operações da Classe, incluindo, sem limitação, em nome da Classe prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar sob qualquer forma nas operações da Classe, desde que observado o disposto na Resolução CVM 175 e na regulamentação aplicável, em especial, no artigo 86, § 2º, da parte geral.

3.4 Vedações gerais aos Prestadores de Serviços Essenciais. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

- (a) receber depósito em conta corrente;
- (b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM nº 175/2022 e pelo Regulamento;
- (c) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;
- (d) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (e) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e

(f) praticar qualquer ato de liberalidade.

3.5 Vedações à Gestora. Adicionalmente ao previsto na Cláusula 3.4 acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos da Classe:

- (a) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (c) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/2022, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a referida Classe e a respectiva Administradora ou Gestora; **(2)** a referida Classe e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; **(3)** a Classe e o respectivo representante de Cotistas; e **(4)** a referida Classe e o empreendedor;
- (d) constituir ônus reais sobre os Ativos da Classe integrantes do patrimônio da Classe, exceto, para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas, na forma que venha a ser permitida pela regulamentação da CVM;
- (e) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/2022;
- (f) 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
- (g) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

3.5.1 A vedação prevista no subitem 3.5(d), acima, não impede a aquisição, pelo Fundo, de Ativos da Classe sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

3.5.2 É vedado à Gestora receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão de investimento.

3.6 Conflitos de interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

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

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora ou da Gestora ou de pessoas a elas ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a sua Administradora ou a Gestora ou pessoas a elas ligadas;
- (c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da respectiva Administradora ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (d) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à sua Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/2022, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial dessa Classe; e
- (e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora ou da Gestora ou pessoas a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/2022.

3.6.2 Consideram-se pessoas ligadas:

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

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

#### **4. Informações periódicas e obrigatórias**

4.1 Divulgação de informações periódicas e eventuais. As informações periódicas e eventuais do Fundo deverão ser divulgadas conforme previsto no Regulamento e na legislação aplicável.

4.1.1 A Gestora, na sua respectiva esfera de atuação, deverá disponibilizar à Administradora todos os documentos e informações exigidos pela regulamentação em vigor que sejam necessários para a elaboração das informações periódicas e eventuais do Fundo.

4.2 Fatos relevantes. A Administradora será obrigada a divulgar, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira da Classe.

4.2.1 A Gestora e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

4.3 Informações periódicas. Conforme previsto no Regulamento, a Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM nº 175/2022;
- (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM nº 175/2022;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
  - (1) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
  - (2) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/2022;
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia; e
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia.

4.3.1 A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K, mencionado no subitem 4.3(c)(2), acima, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

4.4 Disponibilização de documentos aos Cotistas. A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

- (a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia extraordinária;
- (c) fatos relevantes;
- (d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/2022, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da referida norma, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- (e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia extraordinária; e
- (f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/2022.

4.4.1 No caso 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 o subitem 4.4(d), acima, é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas quando requeridas.

## **5. Guarda e envio de documentos**

5.1 Guarda de documentos. Os Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, deverão manter, pelo prazo de 5 (cinco) anos ou por prazo superior exigido por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora do mercado organizado no qual as Cotas sejam admitidas à negociação, todos os documentos e informações exigidos pela Resolução CVM nº 175/2022.

5.1.1 Nos termos do subitem 3.3.2(e), acima, caberá à Gestora diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe.

5.1.2 Sem prejuízo da Cláusula 5.1.1 acima, a Gestora deverá encaminhar à Administradora as cópias dos documentos relativos à negociação dos Ativos da Classe celebrados, em nome da Classe, em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da sua celebração.

## **6. Limites de composição e concentração de carteira**

6.1 Limites de composição e concentração de carteira. A Gestora será responsável pela observância dos limites de composição e concentração da carteira da Classe, conforme previsto no Regulamento, respeitado, ainda, naquilo que aplicável, o disposto nos artigos 89 a 91 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022.

6.1.1 A Gestora não estará sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação, em caso de desenquadramento passivo da carteira da Classe.

6.1.2 Entende-se por “desenquadramento passivo” aquele decorrente de fatos alheios à vontade da Gestora, que causem alterações imprevisíveis e significativas no Patrimônio Líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

6.1.3 Caso o desenquadramento passivo da carteira da Classe se prolongue por 15 (quinze) Dias Úteis, a Gestora deverá encaminhar à CVM as explicações da Gestora para o referido desenquadramento.

6.1.4 A Gestora deverá informar à CVM o reenquadramento da carteira da Classe, tão logo ele ocorra.

## **7. Demais Prestadores de Serviços**

7.1 Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora. Conforme previsto no Regulamento, a Administradora deverá contratar, em nome do Fundo, para a Classe, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;
- (b) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e
- (c) auditoria independente.

7.1.1 Conforme previsto no Regulamento, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, para a Classe, mediante orientação da Gestora, os seguintes serviços:

- (a) distribuição primária de cotas;
- (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de Ativos;
- (c) empresas especializadas para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (d) formador de mercado para as Cotas, observado, se for o caso, necessidade de aprovação pela Assembleia, conforme disposto no Regulamento.

7.1.2 A Administradora deverá prestar diretamente ou, conforme o caso, contratar terceiros devidamente habilitados, sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade de seu diretor responsável, os serviços de custódia de ativos financeiros integrantes do patrimônio da Classe, bem como escrituração de Cotas.

7.1.2.1 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Classe que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

7.1.3 A contratação dos Demais Prestadores de Serviços pela Administradora, em nome do Fundo, para a Classe, deverá contar com prévia e criteriosa análise e seleção dos terceiros contratados, devendo a Administradora, ainda, figurar nos respectivos contratos de prestação de serviços como interveniente.

7.1.4 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo, para a Classe, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

7.2 Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora. A Gestora poderá contratar, em nome da Classe, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (a) intermediação de operações para a carteira da Classe;
- (b) classificação de risco das Cotas; e
- (c) cogestão da carteira da Classe.

7.2.1 A contratação dos Demais Prestadores de Serviços pela Gestora, em nome da Classe, deverá contar com prévia e criteriosa análise e seleção dos terceiros contratados, devendo a Gestora, ainda, figurar nos respectivos contratos de prestação de serviços como interveniente.

7.2.2 A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome da Classe, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

7.3 Outros prestadores de serviços. Desde que previsto no Regulamento ou aprovado pela Assembleia, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe, outros serviços, além daqueles previstos nos itens acima.

## **8. Responsabilidades**

8.1 Responsabilidades. A Administradora e a Gestora responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento, ao presente Acordo Operacional e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175/2022 e deste Acordo Operacional.

8.1.1 Para fins da Cláusula 8.1 acima, a aferição da responsabilidade da Administradora e da Gestora terá como parâmetros as obrigações previstas **(a)** na Resolução CVM nº 175/2022 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(b)** no Regulamento e neste Acordo Operacional.

## **9. Remuneração**

9.1 Será devida pela Classe à Administradora uma taxa de administração pela prestação dos serviços de administração fiduciária, tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, correspondente ao percentual de: (a) 0,08% (zero vírgula zero oito por cento) ao ano enquanto o Patrimônio Líquido da Classe

for inferior ou igual a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ou (b) 0,06% (zero vírgula zero seis por cento) ao ano quando o Patrimônio Líquido da Classe for superior a R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre (i) o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou (ii) sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas; sempre observado o valor mínimo mensal de (a) R\$6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) durante os 12 (doze) primeiros meses de funcionamento da Classe, contados da Data de Início; e (b) R\$ 7.000,00 (sete mil reais) após os 12 (doze) primeiros meses, valores mínimos estes atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA (“Taxa de Administração”).

- (a) Para fins do cálculo da Taxa de Administração e da Taxa de Custódia no período em que as Cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido da Classe.
- (b) A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos Demais Prestadores de Serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.
- (c) Para fins do artigo 98 da parte geral da Resolução CVM 175, a Taxa de Administração compreende as taxas de administração das classes que venham a ser objeto de investimento pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita neste Anexo, observado que, para fins deste item, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam (i) admitidas à negociação em mercado organizado; e/ou (ii) emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

9.2 Será devida pela Classe ao Custodiante uma taxa de custódia pela prestação dos serviços de custódia de Ativos, correspondente ao percentual de 0,03% (zero vírgula zero três por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas sobre (i) o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou (ii) sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas; sempre observado o valor mínimo mensal de (a) R\$2.000,00 (dos mil reais) durante os 12 (doze) primeiros meses de funcionamento da Classe, contados da Data de Início do Fundo; e (b) R\$ 3.000,00 (três mil reais) após os 12 (doze) primeiros meses, valores mínimos estes atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA (“Taxa de Custódia”).

9.3 Pela prestação dos serviços de gestão de Ativos, a Classe pagará à Gestora a taxa de gestão, equivalente a 1% (um por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, descontado o valor da Taxa de Administração e da Taxa de Custódia (“Taxa de Gestão”).

- (a) Apenas para ilustrar o cálculo da Taxa de Gestão, em casos hipotéticos, consideramos os seguintes cenários: Se a soma da Taxa de Administração e da Taxa de Custódia for de 0,09% (nove centésimos por cento), subtrai-se esse valor 1% (um por cento) e a diferença será correspondente a remuneração do Gestor, neste caso de 0,91% (noventa e um centésimos por cento). Se a soma dessas taxas for de 0,11% (onze centésimos por cento), a remuneração do Gestor será de 0,89% (oitenta e nove centésimos por cento).
- (b) A Gestora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela Classe aos Demais Prestadores de Serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão.
- (c) Para fins do artigo 98 da parte geral da Resolução CVM 175, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance compreendem as taxas de gestão e de performance das classes que venham a ser objeto de investimento pela Classe, de acordo com a política de investimento descrita neste Anexo, observado que, para fins deste item, não serão consideradas as aplicações realizadas pela Classe em cotas que sejam (i) admitidas à negociação em mercado organizado; e/ou (ii) emitidas por fundos de investimento geridos por partes não relacionadas à Gestora.

9.4 Adicionalmente à Taxa de Gestão, será devida pela Classe (ou diretamente pelos Ativos Imobiliários investidos) à Gestora, (i) pelos serviços relativos ao desenvolvimento dos Imóveis, uma taxa correspondente a 3,5% (três vírgula cinco por cento) sobre os custos de construção, incluindo, mas não se limitando aos custos de: terraplanagem, obras, de aprovação e contrapartidas (“**Custos de Desenvolvimento**”), excetuando-se quaisquer valores decorrentes de custo de aquisição do terreno e despesas financeiras (“**Taxas de Desenvolvimento**”) no mês seguinte a apuração de todos os Custos de Desenvolvimento incorridos; e (ii) pelos serviços relativos à gestão imobiliária dos Imóveis (property management), uma taxa correspondente a 3,5% (três vírgula cinco por cento) sobre o valor do aluguel bruto de cada Imóvel (“**Taxa de Property Management**”), que será devida à Gestora no mês seguinte ao pagamento do valor de locação dos Imóveis..

- (a) As Taxas de Desenvolvimento serão cobradas da Classe pela Gestora diretamente no âmbito dos Imóveis investidos.

9.5 A Taxa de Administração, a Taxa de Custódia e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas todo Dia Útil e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo o primeiro pagamento da Taxa de

Administração, Taxa de Custódia e da Taxa de Gestão devidos no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo.

9.6 A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais Encargos, os quais serão debitados diretamente do Patrimônio Líquido.

9.7 Adicionalmente à Taxa de Gestão, a Taxa de Desenvolvimento e a Taxa de Property Management, a Gestora fará jus à taxa de performance, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, a qual será provisionada mensalmente e paga, diretamente pelo Fundo à Gestora conforme o caso (“Taxa de Performance”). A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(V_{Am-1}) - V_b]$$

$V_{Am-1}$  = Pagamentos realizados aos Cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou amortização de Cotas (caso não tenha atingido performance, adiciona o(s) valor(es) pago(s) dos meses anteriores, corrigido pelo Índice de Correção) atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$V_a = \sum_{i=n}^{m-1} \text{Pagamentos totais realizados no mês } i * (1 + \text{Taxa de Correção } (i))$$

Onde:

M = Mês de referência;

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

$V_b$  = somatório do valor total integralizado pelos investidores até que  $V_a$  ultrapasse 100% do valor integralizado ajustado pela Taxa de Correção (Após ultrapassado,  $V_b = 0$ )

Taxa de Correção = Variação acumulada do Benchmark (IPCA + 8,5% a.a.). Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior.

- (a) A Gestora, não fará jus a Taxa de Performance até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do valor integralizado corrigido pela Taxa de Correção citada acima, por meio dos pagamentos realizados aos Cotistas ( $V_a$ ), sendo certo que após este momento, quaisquer montantes adicionais serão tratados da seguinte forma: (i) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos Cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de Cotas; e (ii) 20% (vinte por cento) serão pagos à Gestora, conforme o caso, a título de Taxa de Performance.

- (b) Para os fins do cálculo de atualização do Vb e Va: (i) cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (ii) cada pagamento será considerado realizado ao final do mês calendário em que ocorrer, sendo que os valores a serem considerados para fins de cálculo de performance são os pagamentos efetivamente realizados ex Performance.
- (c) 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) acima; (b) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.
- (d) A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do Fundo, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

9.8 No caso de renúncia e/ou destituição da Administradora: (i) os valores devidos à título de Taxa de Administração serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento; e (ii) conforme aplicável, a Classe arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, de quaisquer Ativos integrantes do patrimônio da Classe, conforme aplicável.

9.9 No caso de renúncia e/ou destituição da Gestora, com ou sem Justa Causa, os valores devidos à título de Taxa de Gestão, de Taxa de Desenvolvimento, de Taxa de Property Management e de Taxa de Performance serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento. Adicionalmente, na hipótese de (i) destituição sem Justa Causa da Gestora; ou (ii) renúncia da Gestora em razão de sua não concordância com (a) a redução da Taxa de Gestão, da Taxa de Desenvolvimento, da Taxa de Property Management ou da Taxa de Performance pela Assembleia Especial, (b) a fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou da Classe, ou (c) a alteração deste Regulamento em relação à política de investimento, à forma de cálculo e pagamento da Taxa de Gestão, da Taxa de Desenvolvimento, da Taxa de Property Management e da Taxa de Performance, à definição de Justa Causa ou à alteração deste item; será devida uma remuneração equivalente ao maior entre (i) a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, ou (ii) 5% (cinco por cento) da soma do valor de mercado de todas as Cotas emitidas da Classe Única, a ser paga de forma prioritária e descontada da remuneração do novo gestor.

9.10 Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, este Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160.

9.11 A cada emissão de Cotas, a Classe poderá, a exclusivo critério da Gestora, cobrar taxas de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

## **10. Declarações e garantias**

10.1 Declarações e garantias. Cada Prestador de Serviço Essencial declara e garante ao outro, na data de assinatura do presente Acordo Operacional, que:

- (a) é uma sociedade validamente constituída, existente e em funcionamento de acordo com a legislação e a regulamentação em vigor, devidamente autorizada para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários;
- (b) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar este Acordo Operacional, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, regulamentares, estatutários e contratuais necessários para assumir e cumprir as obrigações neles estabelecidas;
- (c) os representantes legais que assinam o presente Acordo Operacional têm poderes estatutários ou legitimamente outorgados para assumir, em seu nome, as obrigações neles estabelecidas;
- (d) a celebração deste Acordo Operacional e o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas **(1)** não violam **(i)** os seus atos societários; **(ii)** qualquer disposição legal, regulamentar ou da autorregulação a que esteja sujeito; **(iii)** qualquer contrato ou outro instrumento de que seja parte; ou **(iv)** qualquer ordem ou decisão administrativa, arbitral ou judicial a que esteja vinculado; e **(2)** não resultarão **(i)** no inadimplemento ou no vencimento antecipado de obrigação prevista em qualquer contrato ou outro instrumento de que seja parte; **(ii)** rescisão de qualquer contrato ou outro instrumento de que seja parte; ou **(iii)** criação de ônus, gravame ou restrição sobre qualquer de seus bens ou direitos;
- (e) este Acordo Operacional é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos e condições;
- (f) teve prévio conhecimento de todas as cláusulas deste Acordo Operacional, concordando expressamente com todos os seus termos e condições; e
- (g) têm capacidade técnica e operacional para assumir as obrigações estabelecidas no presente Acordo Operacional, estando apto a cumpri-las com boa-fé, lealdade e probidade.

## **11. Indenização**

11.1 Indenização. Cada Prestador de Serviço Essencial responsabiliza-se, individualmente, pelos danos comprovados por sentença judicial transitada em julgado,

que venha a causar ao outro Prestador de Serviço Essencial ou ao Fundo, conforme o caso, em decorrência de ato ou omissão em desacordo com o Regulamento, este Acordo Operacional ou as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

11.1.1 Cada Prestador de Serviço Essencial compromete-se, individualmente, a indenizar o outro Prestador de Serviço Essencial ou o Fundo, conforme o caso, pelos danos de que trata a Cláusula 11.1 acima, além de quaisquer custos incorridos para a defesa dos direitos e interesses da parte prejudicada, incluindo honorários advocatícios.

## **12. Confidencialidade**

12.1 Confidencialidade. Os Prestadores de Serviços Essenciais obrigam-se, por si e por seus respectivos Representantes, a manter confidencialidade a respeito de todas as Informações Confidenciais a que tiverem acesso antes ou após a assinatura do presente Acordo Operacional.

12.1.1 A obrigação de confidencialidade prevista nesta Cláusula 12 não será aplicável às Informações Confidenciais que:

- (a) forem de domínio público ao tempo da revelação;
- (b) após a revelação, tornem-se de domínio público ou acessíveis ao público de forma geral, sem que tenha ocorrido qualquer violação ao presente Acordo Operacional;
- (c) antes da revelação, estejam legalmente e comprovadamente sob o domínio de um Prestador de Serviço Essencial e tenham sido obtidas por outras formas que não por meio da revelação das Informações Confidenciais pelo outro Prestador de Serviço Essencial ou por qualquer dos seus Representantes; ou
- (d) tenham que ser reveladas em virtude de ordem ou decisão administrativa, arbitral ou judicial, de qualquer juízo, tribunal, autoridade governamental ou entidade autorreguladora.

12.1.2 Na hipótese do subitem 12.1.1(d) acima, o Prestador de Serviço Essencial obrigado a revelar as Informações Confidenciais **(a)** comunicará imediatamente ao outro Prestador de Serviço Essencial, que terá as suas Informações Confidenciais reveladas, por escrito, sobre tal obrigação de divulgação, de forma a possibilitar que o referido Prestador de Serviço Essencial adote as medidas extrajudiciais ou judiciais cabíveis, às suas próprias custas; **(b)** revelará apenas a parcela das Informações Confidenciais que, com base em avaliação justificada de seus assessores jurídicos, for obrigado a divulgar, sem prejuízo da manutenção do sigilo em relação às demais Informações Confidenciais; e **(c)** envidará os seus melhores esforços para assegurar que todas as Informações Confidenciais divulgadas sejam tratadas como sigilosas.

Quaisquer Informações Confidenciais divulgadas nos termos do subitem 12.1.1(d) acima serão mantidas como confidenciais, nos termos desta Cláusula 12, para todos os outros efeitos.

12.1.3 A obrigação de confidencialidade prevista nesta Cláusula 12 subsistirá à rescisão ou ao término do presente Acordo Operacional, por qualquer motivo, e permanecerá válida e em pleno vigor pelo prazo de 2 (dois) anos.

### **13. Anticorrupção e socioambiental**

13.1 Anticorrupção e socioambiental. Os Prestadores de Serviços Essenciais declaram e garantem que não incorreram nem qualquer dos integrantes dos seus respectivos Grupo Econômico ou dos seus respectivos Representantes incorreu em qualquer das hipóteses a seguir; e têm ciência de que não podem nem qualquer dos integrantes dos seus respectivos Grupo Econômico ou dos seus respectivos Representantes pode:

- (a) utilizar ou ter utilizado os seus recursos para o pagamento de contribuição, presente ou atividade de entretenimento ilegal ou qualquer outra despesa ilegal relativa à atividade política;
- (b) fazer ou ter feito qualquer pagamento ilegal, direto ou indireto, a empregado ou funcionário público, partido político, político ou candidato político (incluindo a qualquer de seus familiares), nacional ou estrangeiro;
- (c) realizar ou ter realizado ação destinada a facilitar uma oferta, um pagamento ou uma promessa ilegal de pagar, bem como aprovar ou ter aprovado o pagamento, a doação de dinheiro, propriedade, presente ou qualquer outro bem de valor, direta ou indiretamente, para qualquer oficial do governo (incluindo qualquer oficial ou funcionário de um governo ou de entidade de propriedade ou controlada por um governo ou organização pública internacional, ou qualquer pessoa agindo na função de representante de um governo ou candidato de partido político), a fim de influenciar qualquer ação política ou obter uma vantagem indevida com violação da lei aplicável;
- (d) praticar ou ter praticado qualquer ato para obter ou manter qualquer negócio, transação ou vantagem comercial indevida;
- (e) realizar ou ter realizado qualquer pagamento, ou tomar ou ter tomado qualquer ação que viole qualquer das Leis Anticorrupção; ou
- (f) realizar ou ter realizado um ato de corrupção, pagar ou ter pagado propina ou qualquer outro valor ilegal, bem como influenciar ou ter influenciado o pagamento de qualquer valor indevido.

13.1.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais declaram e garantem que cumpriram, cumprem e se comprometem a cumprir as Obrigações Anticorrupção.

13.1.2 Cada Prestador de Serviço Essencial assume o compromisso de informar imediatamente, por escrito, o outro Prestador de Serviço Essencial a respeito de qualquer violação ou suspeita de violação das Leis Anticorrupção ou das Obrigações Anticorrupção em que eventualmente incorra o Prestador de Serviço Essencial ou qualquer dos integrantes do seu Grupo Econômico ou dos seus Representantes.

13.1.3 A obrigação prevista na Cláusula 13.1.2 acima é uma obrigação permanente e deverá perdurar até o término da vigência deste Acordo Operacional.

13.1.4 Os Prestadores de Serviços Essenciais declaram e garantem que não se encontram nem qualquer dos seus respectivos Representantes se encontra, direta ou indiretamente, conforme aplicável:

- (a) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção;
- (b) no curso de um processo judicial criminal e/ou administrativo em decorrência da violação de qualquer Lei Anticorrupção;
- (c) condenado ou indiciado sob a acusação de corrupção ou suborno;
- (d) listado em alguma entidade governamental, tampouco conhecido ou suspeito de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro;
- (e) sujeito a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; e/ou
- (f) banido ou impedido, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental.

13.1.5 Os Prestadores de Serviços Essenciais declaram e garantem que, direta ou indiretamente, não receberão, transferirão, manterão, usarão ou esconderão recursos que decorram de qualquer atividade ilícita, bem como não contratarão como empregados ou, de qualquer forma, manterão relacionamento profissional com pessoas envolvidas com atividades criminosas, em especial aquelas previstas nas Leis Anticorrupção, envolvendo lavagem de dinheiro, tráfico de drogas ou terrorismo.

13.1.6 Os Prestadores de Serviços Essenciais declaram e garantem que **(a)** os seus respectivos Representantes atuais não são funcionários públicos ou empregados do governo; e **(b)** informarão imediatamente, por escrito, a nomeação

de qualquer dos seus respectivos Representantes como funcionário público ou empregado do governo.

13.1.7 Os Prestadores de Serviços Essenciais se obrigam a **(a)** cumprir estritamente as Obrigações Anticorrupção; **(b)** monitorar os seus respectivos Representantes, para garantir o cumprimento das Obrigações Anticorrupção por eles; e **(c)** deixar claro em todas as suas transações que exigem o cumprimento das Obrigações Anticorrupção.

13.1.8 Caso um Prestador de Serviço Essencial venha a ser envolvido em situação ligada a corrupção ou suborno, em decorrência de ação praticada pelo outro Prestador de Serviço Essencial ou pelos seus Representantes, aquele que tiver dado causa à referida situação se compromete a assumir o ônus e apresentar os documentos e informações que possam auxiliar o Prestador de Serviço Essencial prejudicado em sua defesa.

13.1.9 Os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que cumprem e obrigam-se a cumprir rigorosamente a legislação ambiental e trabalhista em vigor durante toda a vigência deste Acordo Operacional, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas no seu objeto social, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais e trabalhistas em vigor.

## **14. Proteção de dados pessoais**

14.1 Proteção de dados pessoais. Os Prestadores de Serviços Essenciais reconhecem que, no âmbito da prestação de serviços para o Fundo, poderão realizar o tratamento de informações relacionadas a pessoas naturais identificadas ou identificáveis.

14.1.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais comprometem-se, por si e por seus respectivos Representantes, a cumprir toda a legislação aplicável ao tratamento de dados pessoais, incluindo, sem limitação, a Lei nº 13.709/2018, e a regulamentação da ANPD.

14.2 Tratamento de dados pessoais. Os Prestadores de Serviços Essenciais obrigam-se a realizar o tratamento de dados pessoais, somente **(a)** na medida do estritamente necessário para atingir a finalidade pela qual os dados pessoais foram originalmente acessados ou tratados e cumprir as obrigações estabelecidas neste Acordo Operacional; e **(b)** se justificarem tal tratamento com base em uma das hipóteses previstas na Lei nº 13.709/2018 para que o tratamento dos dados pessoais seja legítimo.

14.3 Responsabilidade. Cada Prestador de Serviço Essencial será individualmente responsável pelo cumprimento das suas obrigações nos termos da Lei nº 13.709/2018 e da regulamentação da ANPD.

14.3.1 Após a rescisão ou o término do presente Acordo Operacional, os Prestadores de Serviços Essenciais comprometem-se a eliminar, corrigir, anonimizar, armazenar e/ou bloquear o acesso, em caráter definitivo ou não, aos dados pessoais que tiverem sido recebidos em decorrência da prestação de serviços para o Fundo, estendendo-se tal obrigação a eventuais cópias, exceto **(a)** pelas informações estritamente necessárias para o cumprimento de obrigação legal ou regulatória ou o exercício regular de direitos; e **(b)** quando os Prestadores de Serviços Essenciais, em nome próprio ou do Fundo, tiverem autorização expressa do titular dos dados pessoais para o seu tratamento.

## 15. Vigência e rescisão

15.1 Vigência. O presente Acordo Operacional entrará em vigor na data da sua assinatura e permanecerá vigente até a liquidação final do Fundo.

15.2 Renúncia e substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais. A renúncia e a substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais na prestação de serviços para o Fundo observarão o disposto no Regulamento.

15.3 Rescisão. Este Acordo Operacional poderá ser rescindido pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em caso de substituição de qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais, por deliberação da Assembleia.

## 16. Comunicações

16.1 Comunicações. As comunicações por qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais nos termos deste Acordo Operacional deverão ser enviadas para os endereços abaixo:

(a) se para a Administradora:

**BANCO DAYCOVAL S.A.**

Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista

01311-200 São Paulo, SP

At.: Sr. José Alexandre Gregorio da Silva

E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br /

fundosimobiliarios@bancodaycoval.com.br

(b) se para a Gestora:

**CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Avenida Paulista, nº 1.063, 10º andar, mezanino

Bela Vista,

São Paulo, SP

CEP 01311-200

At.: Sr. Gustavo Rassi de Andrade Vaz

E-mail: gustavo.vaz@cyrela.com.br

16.1.1 As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento”, expedido pela Empresa Brasileira de Correios, ou por e-mail, nos endereços acima.

16.1.2 As comunicações feitas por e-mail serão consideradas recebidas na data do seu envio, desde que o seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) ou haja resposta do destinatário.

**17. Disposições finais**

17.1 Irrevogabilidade e irretratabilidade. Os Prestadores de Serviços Essenciais celebram o presente Acordo Operacional de forma irrevogável e irretroatável, obrigando-se ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores, a qualquer título.

17.2 Aditamentos. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao presente Acordo Operacional somente será válido se feito por instrumento escrito assinado pelos Prestadores de Serviços Essenciais.

17.3 Interpretação. As palavras e os termos constantes neste Acordo Operacional, aqui não expressamente definidos, grafados em português, bem como quaisquer outros de linguagem técnica e financeira ou não, que, durante a vigência do presente Acordo Operacional, no cumprimento das obrigações assumidas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado de capitais local.

17.4 Inaplicabilidade de presunção de renúncia ou novação. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Acordo Operacional, de modo que nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba a qualquer Prestador de Serviço Essencial em razão de qualquer inadimplemento do outro Prestador de Serviço Essencial prejudicará tal direito, faculdade ou remédio, ou será interpretado como constituindo uma renúncia ao mesmo ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pelos Prestadores de Serviços Essenciais neste Acordo Operacional, ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

17.5 Independência de disposições. A invalidação ou nulidade, no todo ou em parte, de qualquer das cláusulas deste Acordo Operacional não afetará as demais, que permanecerão sempre válidas e eficazes até o cumprimento, pelos Prestadores de Serviços Essenciais, de todas as suas obrigações aqui previstas.

17.5.1 Ocorrendo a declaração de invalidação ou nulidade de qualquer cláusula do presente Acordo Operacional, os Prestadores de Serviços Essenciais, desde já, se comprometem a negociar, no menor prazo possível, em substituição à cláusula declarada inválida ou nula, a inclusão, neste Acordo Operacional, de termos e condições válidos que reflitam os termos e as condições da cláusula invalidada ou nula, observados a intenção e o objetivo dos Prestadores de Serviços Essenciais quando da negociação da cláusula invalidada ou nula e o contexto em que ela se insere.

17.6 Uso de nomes e marcas. A utilização, por qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais, do nome, das marcas ou das logomarcas do outro Prestador de Serviço Essencial dependerá de prévia autorização, por escrito, do referido Prestador de Serviço Essencial, salvo quando a utilização for exigida pela legislação ou pela regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando a, para fins de elaboração do Regulamento ou de qualquer outro documento do Fundo, hipótese na qual os Prestadores de Serviços Essenciais, desde já, autorizam tal utilização.

17.7 Não exclusividade. Os serviços objeto deste Acordo Operacional não serão prestados em caráter de exclusividade para qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais.

17.8 Acordo integral. O presente Acordo Operacional constitui o único e integral acordo entre os Prestadores de Serviços Essenciais com relação aos assuntos aqui tratados, substituindo todos os outros documentos, cartas, memorandos ou propostas anteriores à data de assinatura deste Acordo Operacional.

17.9 Vedação à cessão de direitos e obrigações. Fica, desde já, convencionado que os Prestadores de Serviços Essenciais não poderão ceder, onerar ou transigir com a sua posição contratual ou qualquer dos seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Acordo Operacional.

17.10 Ausência de vínculos. Os Prestadores de Serviços Essenciais são considerados contratantes independentes e nada no presente Acordo Operacional criará qualquer outro vínculo entre eles, seja pelo aspecto empregatício, seja por quaisquer outros aspectos, tais como agente comercial, sociedade subsidiária, representação legal ou associação de negócios.

17.11 Contagem de prazos. Salvo disposição contrária neste Acordo Operacional, os prazos aqui estabelecidos serão computados de acordo com a regra

prescrita no artigo 132 do Código Civil, sendo excluído o dia do começo e incluído o do vencimento.

17.12 Despesas. Cada Prestador de Serviço Essencial arcará com as suas respectivas despesas relacionadas ou decorrentes da prestação dos serviços aqui previstos, ressalvadas as despesas que constituam encargos do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

17.13 Tributos. Os tributos devidos em decorrência da prestação dos serviços objeto deste Acordo Operacional serão de responsabilidade daquele que, na forma da legislação tributária aplicável, for definido como sendo o respectivo contribuinte ou responsável tributário.

17.14 Título executivo extrajudicial. Este Acordo Operacional constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, III, e respectivo §4º, do Código de Processo Civil, reconhecendo os Prestadores de Serviços Essenciais, desde já, que, independentemente de quaisquer outras medidas cabíveis, as obrigações assumidas no presente Acordo Operacional comportam execução específica, submetendo-se às disposições dos artigos 497, 814 e seguintes do Código de Processo Civil.

17.15 Assinatura eletrônica. Os Prestadores de Serviços Essenciais reconhecem e acordam que a assinatura do presente Acordo Operacional e dos seus eventuais aditamentos poderá ser realizada por meio de qualquer ferramenta passível de verificação da vontade das partes e de comprovação de autoria, ainda que tal ferramenta não utilize certificado emitido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), nos termos do artigo 10, §2º, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

## **18. Lei aplicável e foro**

18.1 Lei aplicável. Este Acordo Operacional é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

18.2 Foro. Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir qualquer litígio ou controvérsia decorrente deste Acordo Operacional, bem como para a sua execução, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justos e acertados, os Prestadores de Serviços Essenciais assinam o presente Acordo Operacional, com a dispensa da presença de testemunhas, nos termos do artigo 784, III, e respectivo §4º, do Código de Processo Civil.

São Paulo, 25 de outubro de 2024

*(assinaturas na próxima página)*

*(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)*

Página de assinaturas do “*Acordo Operacional do Entre os Prestadores de Serviços Essenciais de Fundos de Investimento Imobiliários*”, celebrado entre o Banco Daycoval S.A. e a Cy.Capital Gestora de Recursos Ltda., em 25 de outubro de 2024.

---

**BANCO DAYCOVAL S.A.**

---

**CY.CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**