



Regulamento

CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ nº 64.977.380/0001-00

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

- 1.1** CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FUNDO”), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), e pela parte geral e o Anexo Normativo IV da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução CVM 175” e “CVM”), bem como das demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe Única.
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Determinado, encerrando-se em 7 (sete) anos contados da Data da Primeira Integralização de Cotas, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) ano a exclusivo critério do GESTOR, mediante comunicação aos cotistas, e por mais tempo, mediante proposta do GESTOR e aprovação pela Assembleia Geral.
ADMINISTRADOR	APEX GROUP INVESTIMENTOS LTDA. com sede social na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, CEP 05.4410-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.025.053/0001-62 devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.784 de 30 de junho de 2011 (“ADMINISTRADOR”).
GESTOR	CENTRAL CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS S.A. , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, 900, conjuntos 81 e 82, Itaim Bibi, CEP 04.531-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.791.648/0001-24, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 20.151, de 16 de setembro de 2022 (“GESTOR” e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os “Prestadores de Serviços Essenciais”).
Foro Aplicável	Foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	O exercício social do FUNDO e da Classe Única se encerra no último dia do mês de dezembro de cada ano.

- 1.2** Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cota, se houver (respectivamente, “Regulamento”, “Parte Geral”, “Anexos” e “Apêndices”).

Denominação da Classe	Anexo
Cotas de Classe Única	Anexo I

- 1.3** Durante o Prazo de Duração, o FUNDO poderá constituir diferentes classes de cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do Artigo 5º da Resolução CVM 175, por ato conjunto do



Regulamento

CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ nº 64.977.380/0001-00

ADMINISTRADOR e do GESTOR, desde que previamente aprovado em Assembleia e precedido das correspondentes alterações ao Regulamento.

- 1.4** O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais da classe, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.
- 1.5** O Apêndice de cada subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; (ii) prazos e condições de aplicação e amortização; e (iii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais. Nos casos em que a classe não possua subclasses (como é o caso das Cotas de Classe Única descritas no Anexo I), as informações previstas neste item constam do próprio Anexo descritivo da classe.
- 1.6** Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no Glossário anexo a este Regulamento e no decorrer do documento; (ii) referências a cláusulas, capítulos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a cláusulas, capítulos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 2.1** 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 previstas na regulamentação aplicável.
 - 2.1.1** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração de cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.
 - 2.1.2** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à



Regulamento

CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ nº 64.977.380/0001-00

contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e os Cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os Cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado e desde que tal descumprimento seja decorrente de comprovado dolo ou má-fé, nos termos do artigo 1.368-E do Código Civil.

2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os Cotistas, o FUNDO ou a CVM.

2.4 Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175 e do Anexo de cada classe de cotas, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

3.2 Considerando que o FUNDO é constituído como de classe única, não haverá rateio de despesas e contingências entre diferentes classes.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas deliberará sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou Subclasse de Cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas (sendo a assembleia geral ou a assembleia especial, conforme aplicável, denominada “**Assembleia**”), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.



Regulamento

CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ nº 64.977.380/0001-00

- 4.2** A convocação da Assembleia deve ser feita com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos Cotistas, conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição, cadastro do Cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou ESCRITURADOR, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.
- 4.2.1** Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia ser parcial ou exclusivamente eletrônica. 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.
- 4.3** 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 para deliberar sobre ordem do dia de interesse do FUNDO, da Classe Única ou da comunhão de Cotistas.
- 4.3.1** O pedido de convocação pelo GESTOR, pelo CUSTODIANTE ou por Cotistas deve ser dirigido ao ADMINISTRADOR, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia. No caso de convocação a pedido de Cotistas, a convocação e a realização da Assembleia devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.
- 4.3.2** A Assembleia pode ser realizada (i) de modo exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente eletrônico, caso os Cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico. A Assembleia realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede do ADMINISTRADOR.
- 4.4** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de Cotistas.
- 4.5** A presença da totalidade dos Cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.6** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas. Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo ADMINISTRADOR antes do início da Assembleia, observado o disposto neste Regulamento e no próprio edital de convocação, conforme aplicável. Na hipótese de envio de votos ou manifestações por meio de correio eletrônico, somente serão considerados os votos enviados diretamente dos endereços de e-mail previamente cadastrados ou assinados digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.
- 4.6.1** Nas deliberações das Assembleias, a cada Cota será atribuído o direito a 1 (um) voto.
- 4.6.2** Somente podem votar na Assembleia os Cotistas do FUNDO inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.
- 4.6.3** A Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe Única ou do FUNDO deve ser realizada no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente. Referida Assembleia somente pode ser realizada no



Regulamento

CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ nº 64.977.380/0001-00

mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente, podendo tal prazo ser dispensado pela Assembleia a que comparecerem todos os Cotistas.

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

4.7 As deliberações privativas da Assembleia poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada Cotista, sem necessidade de reunião dos Cotistas. Neste caso, 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.

4.8 Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia, sempre que tal alteração: (i) 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; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou (iii) envolver redução de taxa devida a prestador de serviços. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

4.9 Exceto se o Anexo da classe de cotas dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste Capítulo 4 quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

5.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável, incluindo:

- (i) quadrimestralmente, em até 15 (quinze) dias após o encerramento do quadrimestre civil a que se referirem, as informações referidas no Suplemento L da Resolução CVM 175;
- (ii) semestralmente (com base no exercício social do FUNDO), em até 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do semestre a que se referir, a composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram;
- (iii) anualmente, em até 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem, as demonstrações contábeis do FUNDO e, caso existentes, de suas classes de cotas, acompanhadas dos pareceres de auditoria independente;
- (iv) no mesmo dia de sua convocação, edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias; e
- (v) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia.



Regulamento

CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 64.977.380/0001-00

- 5.2 O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado através do número 0800 466 0200 ou e-mail para ouvidoria.bra@apexgroup.com; ou (iii) via Canal de Denúncias, no e-mail canaldenuncias.bra@apexgroup.com.

* * *



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

- 1.1 Para fins do disposto neste Anexo, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados a eles atribuídos no Glossário, exceto se de outro modo expressamente especificado.
- 1.2 As principais características da Classe Única estão descritas abaixo:

Subclasses de Cotas	A Classe Única não contará com subclasses de Cotas.
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Determinado, encerrando-se em 7 (sete) anos contados da Data da Primeira Integralização de Cotas, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) ano a exclusivo critério do GESTOR, mediante comunicação aos cotistas, e por mais tempo, mediante proposta do GESTOR e aprovação pela Assembleia Geral.
Categoria	Fundo de investimento em participações.
Tipo	Multiestratégia.
Objetivo	O objetivo da Classe Única é proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas no longo prazo e o retorno financeiro aos Cotistas, por meio da aplicação de seu Patrimônio Líquido em investimentos nos Ativos Alvo de emissão de Sociedades Alvo, renda ou ambos. O objetivo da Classe Única, bem como seus resultados passados, não representa, sob qualquer hipótese, garantia, promessa ou sugestão do FUNDO ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez aos Cotistas.
Público-Alvo	Destinado exclusivamente a fundo de investimento ou outros veículos sob gestão do GESTOR, classificados como investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM 30.
Custódia e Tesouraria	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede social na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros, CEP 05.4410-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42 (“ CUSTODIANTE ”).
Controladoria e Escrituração	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada (“ ESCRITURADOR ”).
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de Cotas, volume e valor unitário da Cota, bem como o regime de distribuição, seguirão o disposto no instrumento que aprovar a emissão de Cotas.
Capital Autorizado	Não aplicável, sendo que novas emissões de Cotas deverão ser aprovadas pela Assembleia.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	A existência ou não do direito de preferência para a subscrição de Cotas em novas emissões será definida mediante a deliberação da Assembleia que aprovar a emissão em questão.
Negociação	As Cotas não poderão ser transferidas e/ou negociadas nos mercados secundários.
Cálculo do Valor da Cota	As Cotas terão o seu valor calculado diariamente no fechamento de cada Dia Útil. O valor da Cota do dia é resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas, apurados, ambos, no encerramento do dia anterior.
Integralização, Resgate e Amortização	A integralização, o resgate e a amortização de Cotas serão realizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio de transferência eletrônica disponível – TED; ou (ii) por outras formas de transferências de recursos admitidas pelo Banco Central do Brasil, ressalvadas as hipóteses abaixo indicadas. Ainda, a Assembleia poderá determinar ao ADMINISTRADOR que, em caso de iliquidez dos ativos da Classe Única, não havendo recursos disponíveis, a amortização das Cotas seja realizada mediante entrega de Ativos Alvo e/ou Outros Ativos aos Cotistas, na proporção das Cotas detidas por cada Cotista. Não haverá resgate de Cotas, exceto quando do término do Prazo de Duração ou da liquidação antecipada do FUNDO. Poderá haver amortizações parciais das Cotas do FUNDO, nos termos deste Anexo, em especial quando ocorrerem eventos de alienação de Ativos Alvo de emissão das Sociedades Investida, conforme orientação do GESTOR.
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta Classe Única, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe Única está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe Única;
 - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;
 - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única; e
 - (iv) condenação da Classe Única de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 2.3 Caso o ADMINISTRADOR verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência da Classe Única, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.
- 2.4 Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe Única.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

- 3.1 A Classe Única terá Encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175, e, salvo decisão contrária da Assembleia, quaisquer despesas que não constituam Encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado. Constituem Encargos da Classe Única, sem prejuízo de outras despesas previstas na Parte Geral deste Regulamento e na regulamentação aplicável:
- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO ou da Classe Única;
 - (ii) despesas com o registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;
 - (iii) despesas com correspondência de interesse do FUNDO ou da Classe Única, inclusive comunicações aos Cotistas, observado o disposto no Regulamento;
 - (iv) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações contábeis do FUNDO;
 - (v) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do FUNDO ou da Classe Única, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação, imputada ao FUNDO ou à Classe Única, se for o caso;
 - (vi) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO ou da Classe Única, incluindo assessoria legal, e observados os limites estabelecidos neste Anexo;
 - (vii) encargos com empréstimos contraídos em nome da Classe Única, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175;
 - (viii) despesas com prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos da Classe Única entre bancos;
 - (ix) parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro e não decorrente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, no exercício de suas funções;
 - (x) despesas inerentes à realização de Assembleias, reuniões de comitês ou conselhos eventualmente criados, observados os limites estabelecidos neste Anexo;
 - (xi) despesas relacionadas a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada, inclusive despesas para operações da Classe Única, especialmente as relativas a *due diligences* fiscais, legais, contábeis, tecnológicas e/ou ambientais, conforme aplicável, e, ainda,



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

custos de elaboração de contratos, incorridos para a realização de investimentos em Sociedades Alvo e tenham sido efetivamente concluídas, ainda que os investimentos deixem de ser efetivamente realizados, sem limite de valor, bem como custos de elaboração de laudos de avaliação dos Ativos Alvo de emissão de Sociedades Investida, integrantes da Carteira da Classe Única;

- (xii) despesas relacionadas à Oferta de distribuição primária de Cotas, incluindo assessoria legal, tributos, taxas de registro na CVM, na ANBIMA e na B3, conforme aplicável, bem como outras despesas comprovadas como tendo sido necessárias à realização da respectiva Oferta, as quais serão devidamente descritas nos documentos da Primeira Emissão ou das emissões subsequentes, conforme o caso (sendo certo que referidas despesas serão consideradas Encargos da Classe Única ainda que a respectiva Oferta não venha a ser concretizada, por qualquer motivo);
- (xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às suas operações ou com certificados ou recibos de depósito de valores mobiliários;
- (xiv) honorários e despesas relacionadas à atividade de formador de mercado, se houver; e
- (xv) despesas inerentes à constituição do FUNDO e da Classe Única, serviços legais e demais despesas comprovadas como tendo sido necessárias à constituição do FUNDO e da Classe Única;
- (xvi) honorários e despesas dos auditores encarregados da auditoria das demonstrações contábeis da Classe Única;
- (xvii) remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais e seus contratados, qual seja, a Taxa de Administração.

3.2 As despesas incorridas pelo ADMINISTRADOR e/ou pelo GESTOR anteriormente à constituição da Classe Única ou ao seu registro na CVM (incluindo, mas não se limitando, aos custos relacionados aos serviços de assessoria jurídica para constituição do FUNDO, bem como de terceiros contratados para a diligência legal, fiscal e contábil em potenciais Sociedades Alvo), serão passíveis de reembolso pela Classe Única, observada a eventual necessidade de ratificação pela Assembleia nas hipóteses em que as disposições legais e regulamentares assim o exigirem.

3.3 Nos termos do item 13.1 abaixo, a Assembleia poderá deliberar pelo pagamento de encargos não previstos na regulamentação aplicável, desde que observem os melhores interesses da Classe Única.

CAPÍTULO 4 – INVESTIMENTO E DESINVESTIMENTO

4.1 A Classe Única terá um período de investimento com duração de 3 (três) anos, com início na Data de Primeira Integralização de Cotas, durante o qual a Classe Única poderá se comprometer e/ou investir em Ativos Alvo emitidos por Sociedades Alvo (“**Período de Investimento**”).

4.1.1 Sem alterar o Prazo de Duração, o Período de Investimento poderá ser objeto de prorrogação, mediante proposta apresentada pelo GESTOR e sujeito a deliberação pela Assembleia, observado o quórum de maioria simples.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 4.1.2** Durante o Período de Investimento, será realizado o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento, negociação e fechamento de operações de aquisição e gerência do portfólio buscando sempre a valorização das Sociedades Investidas.
- 4.1.3** Durante o Período de Investimento, quaisquer recursos recebidos pela Classe Única provenientes da amortização, resgate ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira da Classe Única poderão ser utilizados para realização de novos investimentos pela Classe Única em Sociedades Alvo, em Ativos Alvo, em Outros Ativos ou para amortização de Cotas.
- 4.2** O período de desinvestimento da Classe Única se iniciará no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até o término do Prazo de Duração (**"Período de Desinvestimento"**).
- 4.2.1** Durante o Período de Desinvestimento, o GESTOR:
- (i) não poderá realizar investimentos da Classe Única em Ativos Alvo, exceto pelas hipóteses previstas no item 4.2.2 abaixo;
 - (ii) deverá buscar as melhores estratégias a serem desenvolvidas e implementadas para a alienação dos investimentos da Classe Única;
 - (iii) envidará seus melhores esforços no processo de desinvestimento total da Classe Única, de acordo com estudos, análises, e estratégias de desinvestimento, sendo que os recursos provenientes da alienação dos investimentos deverão ser utilizados para o pagamento de despesas, incluindo prestadores de serviços, e para a amortização de suas Cotas, nessa ordem;
 - (iv) poderá utilizar quaisquer possibilidades, procedimentos e estratégias que sejam admitidos pela legislação e regulamentação aplicáveis, a seu exclusivo critério, incluindo, sem limitação, a oferta dos Ativos Alvo em mercado de bolsa, processos competitivos com participantes estratégicos no mercado de atuação das Sociedades Alvo, ou transações privadas; e
 - (v) como forma de otimizar a performance dos investimentos e obter os melhores resultados na venda das Sociedades Investida, conforme for aplicável, o GESTOR deverá priorizar iniciativas de negócio que agreguem valor a possíveis compradores estratégicos e facilitará possíveis transações via (a) a construção de modelos de negócio sólidos e comprovados; (b) a contratação de times de gestão profissionais; (b) a introdução de processos e princípios corporativos; (c) a produção de reportes de gestão e demonstrativos financeiros auditados; e (d) a implementação de um modelo de governança corporativa. O time de investimentos do GESTOR deverá também iniciar e desenvolver relacionamentos com possíveis compradores para as Sociedades Investidas, no Brasil e no exterior, já no início do processo de investimento.
- 4.2.2** O ADMINISTRADOR poderá, conforme orientação do GESTOR, durante o Período de Desinvestimento, exigir integralizações remanescentes, até o limite do Capital Comprometido, a fim de realizar (i) o pagamento dos Encargos da Classe Única; (ii) novos investimentos nas Sociedades Alvo ou nas Sociedades Investidas, que serão destinados, exclusivamente, (a) ao pagamento ou à constituição de



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

reservas para pagamento de compromissos assumidos pela Classe Única, perante a Sociedade Alvo ou Sociedade Investida, antes do término do Período de Investimento; (b) ao pagamento dos custos de estruturação, viabilização, manutenção e expansão das operações das Sociedades Investidas, inclusive tributos; e (iii) a impedir diluição de participação societária da Classe Única nas Sociedades Investidas.

- 4.3 As decisões relativas aos investimentos e desinvestimentos da Classe Única serão aprovadas de forma discricionária e serão de responsabilidade exclusiva do GESTOR.

CAPÍTULO 5 – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

- 5.1 A Política de Investimentos observará o disposto neste Anexo, e a Classe Única investirá, no mínimo, 90% (noventa por cento) de seu Patrimônio Líquido em Ativos Alvo, aos quais serão somados, para fins de atendimento ao disposto neste item, os valores referidos no artigo 11, parágrafo quarto, do Anexo Normativo IV da Resolução CVM 175. A Classe Única deverá participar no processo decisório das Sociedades Investidas, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e gestão, sem prejuízo das exceções e dispensas previstas na Resolução CVM 175.

5.1.1 Observado o item 6.1 abaixo, a Classe Única poderá investir em debêntures, públicas ou privadas, conversíveis ou não em ações, desde que: (i) seja assegurado à Classe Única a participação no processo decisório e a efetiva influência na definição da política estratégica e na gestão das Sociedades Investidas; e (ii) seja imposto às Sociedades Investidas, que sejam emissoras das debêntures simples, a observância, no mínimo, das práticas de governança corporativa exigidas pelo Anexo Normativo IV da Resolução CVM 175.

5.1.2 A Classe Única poderá investir até 33% (trinta e três por cento) de seu Capital Comprometido em debêntures e outros títulos de dívida não conversíveis.

5.1.3 Não haverá limite de concentração por emissor para os investimentos realizados pela Classe Única.

5.1.4 Caso a Classe Única possua recursos que não estejam investidos em Ativos Alvo das Sociedade Alvo, a parcela remanescente do Patrimônio Líquido deverá estar alocada em Outros Ativos. Em relação à parcela do Patrimônio Líquido investida em Ativos Alvo, não haverá limite de concentração por modalidade de ativo ou emissor.

- 5.2 O limite previsto no item 5.1 acima não é aplicável durante o prazo de aplicação dos recursos, o qual não deve ultrapassar o último Dia Útil do 6º (sexto) mês subsequente: (i) à Data de Primeira Integralização de Cotas, por qualquer dos Cotistas, no âmbito de cada Chamada de Capital, ou nova emissão de Cotas, na hipótese em que as Cotas sejam emitidas para integralização à vista; ou (ii) à data de encerramento da respectiva Oferta, em caso de Oferta de Cotas registrada na CVM nos termos da regulamentação específica.

5.2.1 O ADMINISTRADOR deve comunicar imediatamente à CVM, depois de ultrapassado o prazo referido no *caput*, a ocorrência de desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira, quando ocorrer.

5.2.2 Para o fim de verificação de enquadramento do limite previsto no *caput* do item 5.1 acima, deverão ser somados, aos Ativos Alvo, os montantes:



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) destinados ao pagamento de despesas da Classe Única, desde que limitados a, no máximo, 5% (cinco por cento) do Capital Comprometido;
- (ii) decorrentes de operações de desinvestimento da Classe Única:
 - (a) no período entre a data do efetivo recebimento dos recursos e o último Dia Útil do 2º (segundo) mês subsequente a tal recebimento, nos casos em que ocorra o reinvestimento dos recursos em Ativos Alvo;
 - (b) no período entre a data do efetivo recebimento dos recursos e o último Dia Útil do mês subsequente a tal recebimento, nos casos em que não ocorra o reinvestimento dos recursos em Ativos Alvo; ou
 - (c) enquanto vinculados a garantias dadas ao comprador do ativo desinvestido; e
- (iii) a receber decorrentes da alienação a prazo dos Ativos Alvo emitidos pelas Sociedades Investidas; e
- (iv) aplicados em títulos públicos com o objetivo de constituição de garantia a contratos de financiamento de projetos de infraestrutura junto a instituições financeiras.

5.2.3 Caso o desenquadramento ao limite do item 5.1 acima perdure por período superior ao prazo de aplicação dos recursos previsto no *caput*, o GESTOR deverá, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do término do prazo para aplicação dos recursos:

- (i) reenquadrar a carteira; ou
- (ii) solicitar ao ADMINISTRADOR a devolução dos valores que ultrapassem o limite estabelecido aos Cotistas que tiverem integralizado Cotas na última Chamada de Capital ou emissão de Cotas para integralização à vista, conforme o caso, sem qualquer rendimento, na proporção por eles integralizada.

5.3 Em caráter suplementar, a Classe Única também poderá buscar a valorização de suas Cotas por meio de aplicação de seus recursos em Outros Ativos, de acordo com os critérios de composição e diversificação de carteira dispostos no presente Anexo, nos termos desta Política de Investimentos.

AFAC

5.4 A Classe Única pode realizar AFAC nas Sociedades Investidas desde que:

- (i) A Classe Única possua investimento em ações da Sociedade Investida na data da realização do AFAC;
- (ii) O AFAC represente, no máximo, 20% (vinte por cento) do Capital Comprometido;
- (iii) Seja estabelecida, no instrumento que formalizar o AFAC, vedação de qualquer forma de arrependimento do AFAC por parte da Classe Única; e
- (iv) O AFAC seja convertido em aumento de capital da Sociedade Investida em, no máximo, 12 (doze) meses.

Derivativos



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 5.5** É vedada à Classe Única a realização de quaisquer operações com derivativos, exceto: (a) quando as operações no mercado de derivativos não resultarem em exposição superior ao Patrimônio Líquido; e (b) se realizadas nas seguintes hipóteses: (A) exclusivamente para fins de proteção patrimonial da Classe Única; ou (B) envolverem opções de compra ou venda de ações das Sociedades Investidas com o propósito de: (x) ajustar o preço de aquisição de Sociedades Investidas com o consequente aumento ou diminuição futura na quantidade de ações investidas; ou (y) alienar as ações de Sociedades Investidas no futuro como parte da estratégia de desinvestimento.

Investimento em Cotas de Fundos de Investimento em Participações

- 5.6** A Classe Única poderá realizar investimentos em cotas de outros fundos de investimento em participações, observados os requisitos da Resolução CVM 175, desde que compatíveis com a Política de Investimentos da Classe.

Investimento em Ativos no Exterior

- 5.7** A Classe Única não poderá realizar investimentos em ativos no exterior.

Prestação de fiança, aval, aceite ou coobrigação

- 5.8** Será admitida a prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, em nome da Classe Única, relativamente a operações relacionadas a Carteira da Classe Única, a exclusivo critério do GESTOR.

CAPÍTULO 6 – CRITÉRIOS MÍNIMOS DE GOVERNANÇA CORPORATIVA

- 6.1** A Classe participará do processo decisório das Sociedades Investidas, seja por meio da detenção de participação societária que componha o respectivo bloco de controle dessas Sociedades Investidas, da celebração de acordo de acionistas ou de sócios, ou, ainda, pela celebração de qualquer contrato, acordo, negócio jurídico ou adoção de outro procedimento que assegure à Classe Única efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, inclusive por meio de indicação de membros do conselho de administração.

- 6.1.1** A participação da Classe Única no processo decisório das Sociedades Investidas estará dispensada nas hipóteses abaixo:

- (i) o investimento da Classe Única na Sociedade Investida for reduzido a menos da metade do percentual originalmente investido e passe a representar parcela inferior a 15% (quinze por cento) do capital social da Sociedade Investida;
- (ii) o valor contábil do investimento tenha sido reduzido a zero e haja aprovação da Assembleia; ou
- (iii) no caso de investimento em Sociedades Investidas listadas em segmento especial de negociação de valores mobiliários, instituído por bolsa de valores ou por entidade do mercado de balcão organizado, voltado ao mercado de acesso, que assegure, por meio de vínculo contratual, padrões de governança corporativa mais estritos que os exigidos por lei, desde que tais investimentos correspondam a até 35% (trinta e cinco por cento) do Capital Comprometido.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

6.1.2 O limite de que trata o item 6.1.1(iii) acima será de 100% (cem por cento) durante o prazo de aplicação dos recursos, estabelecido em até 6 (seis) meses contados de cada data de integralização das Cotas no âmbito das Ofertas de Cotas realizadas pela Classe Única.

6.1.3 Caso o limite estabelecido no item 6.1.1(iii) acima seja ultrapassado pela Classe Única por motivos alheios à vontade do GESTOR, e tal desenquadramento perdurar até o encerramento do mês seguinte, o ADMINISTRADOR deverá:

- (i) comunicar à CVM imediatamente a ocorrência do desenquadramento passivo, com as devidas justificativas, bem como previsão para reenquadramento;
- (ii) comunicar à CVM o reenquadramento da carteira, no momento em que ocorrer.

6.2 As Sociedades Investidas constituídas na forma de companhias de capital fechado deverão necessariamente seguir as seguintes práticas de governança corporativa, exceto quando dispensado nos termos do Anexo Normativo IV da Instrução CVM 175:

- (i) proibição de emissão de partes beneficiárias e inexistência desses títulos em circulação;
- (ii) estabelecimento de mandato unificado de 2 (dois) anos para todo o conselho de administração, quando existente;
- (iii) disponibilização para os acionistas de contratos com partes relacionadas e/ou Afiliadas, acordos de acionistas e programas de opções de aquisição de ações ou de outros títulos e valores mobiliários da Sociedade Investida;
- (iv) adesão à câmara de arbitragem para resolução de conflitos societários;
- (v) no caso de obtenção de registro de companhia aberta na categoria A perante a CVM, obrigar-se, perante a Classe Única, a aderir a segmento especial de entidade administradora de mercado organizado que assegure, no mínimo, níveis diferenciados de práticas de governança corporativa previstos nos subitens anteriores; e
- (vi) auditoria anual de suas demonstrações contábeis por avaliadores independentes registrados na CVM.

CAPÍTULO 7 – CUSTÓDIA DOS ATIVOS DA CLASSE ÚNICA

7.1 Os Ativos Alvo serão registrados nos respectivos livros de registros da respectiva Sociedade Investida ou, conforme o caso, custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM, ressalvados os casos de dispensa do Anexo Normativo IV da Resolução CVM 175.

7.2 Os Outros Ativos integrantes da Carteira da Classe Única devem ser custodiados, bem como registrados e/ou mantidos em Conta da Classe, em contas específicas abertas no SELIC, em sistemas de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados pelo BACEN ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desses serviços pelo BACEN ou pela CVM, exceto no caso de dispensa na forma do parágrafo primeiro, do artigo 25, do Anexo Normativo IV da Resolução CVM 175.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 7.2.1** Caso dispensada a contratação de custodiante, o ADMINISTRADOR deve assegurar a adequada salvaguarda dos ativos que não estejam sob custódia, o que inclui a realização das seguintes atividades:
- (i) receber, verificar e fazer a guarda da documentação que evidencia e comprova a existência do lastro dos ativos;
 - (ii) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação comprobatória dos ativos; e
 - (iii) cobrar e receber, em nome da Classe Única, rendas e quaisquer outros pagamentos referentes aos ativos custodiados.

CAPÍTULO 8 – RELAÇÃO COM PARTES RELACIONADAS

- 8.1** Nos termos do artigo 27 do Anexo Normativo IV da Resolução CVM 175, salvo por aprovação em Assembleia, por maioria das Cotas subscritas, é vedada a aplicação de recursos da Classe Única em sociedades nas quais participem:
- (i) o ADMINISTRADOR, o GESTOR, membros de comitês e conselhos eventualmente criados pela Classe Única e Cotistas titulares de Cotas representativas de 5% (cinco por cento) do patrimônio da Classe Única, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total; ou
 - (ii) quaisquer das pessoas mencionadas no item anterior que:
 - (a) estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou
 - (b) façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal da sociedade a ser investida, antes do primeiro investimento por parte da Classe.
- 8.1.2** Salvo por aprovação em Assembleia, por maioria das Cotas subscritas, é vedada a realização de operações em que a Classe Única figure como contraparte das pessoas mencionadas no subitem (i) acima, bem como de outros fundos de investimento ou carteira de valores mobiliários geridos por Prestador de Serviço Essencial.
- 8.1.3** Conforme disposto no artigo 27, parágrafo segundo, do Anexo Normativo IV da Resolução CVM 175, o disposto no item 8.1.2 acima não se aplica quando o ADMINISTRADOR ou GESTOR atuarem, conforme aplicável, (i) como administrador ou gestor de classes investidas ou na condição de contraparte da Classe Única, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa, inclusive zeragem, e liquidez da Classe Única; ou (ii) como administrador ou gestor de classe investida, desde que expresso em regulamento e quando realizado por meio de classe de cotas que invista, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) em uma única classe.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 9 – POLÍTICA DE COINVESTIMENTO

- 9.1** Para fins do disposto no artigo 9, parágrafo primeiro, inciso V, do Anexo Complementar VIII das Regras e Procedimentos do Código ART, observado o disposto neste Capítulo, é permitido (i) aos cotistas dos fundos de investimento sob gestão do GESTOR que sejam Cotistas (“**Fundo Investidor**”), o investimento direto ou indireto em uma Sociedade Alvo; e (ii) ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR (por meio de outros veículos administrados pelo ADMINISTRADOR e/ou geridos pelo GESTOR) o investimento direto ou indireto em uma Sociedade Alvo enquanto a Classe detiver Ativos Alvo de emissão da respectiva Sociedade Alvo, ressalvadas as hipóteses que devam ser submetidas à Assembleia de Cotistas.
- 9.2** Considerando o público-alvo da Classe Única, o GESTOR poderá, a seu exclusivo critério, sempre que achar conveniente, observada a regulamentação aplicável e o regulamento vigente do Fundo Investidor, oferecer eventuais oportunidades de Coinvestimento nas Sociedades Alvo aos cotistas do Fundo Investidor e/ou a outros veículos administrados pelo ADMINISTRADOR e/ou geridos pelo GESTOR.
- 9.3** Em razão do direito conferido ao GESTOR de estruturar Coinvestimentos, não é possível ao GESTOR antecipar a participação que a Classe Única deterá nos Ativos Alvo e/ou nas Sociedades Investidas, sendo certo que, em razão dos Coinvestimentos, a Classe Única poderá, inclusive, deter participações minoritárias, desde que observadas as regras de governança corporativa estabelecidas neste Anexo e na regulamentação em vigor. Nesse sentido, o GESTOR definirá se será firmado acordo de acionistas ou sócios e/ou eventuais outros acordos com o objetivo de garantir uma atuação conjunta e em bloco compreendendo a Classe Única, os cotistas do Fundo Investidor e/ou outros veículos administrados pelo ADMINISTRADOR e/ou geridos pelo GESTOR que realizaram o Coinvestimento na respectiva Sociedade Investida.

CAPÍTULO 10 – CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS

- 10.1** O Patrimônio Líquido da Classe Única é constituído pela soma: (i) do caixa disponível; (ii) do valor da Carteira da Classe Única; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades. A avaliação do valor da Carteira da Classe Única será feita utilizando-se para cada Ativo Alvo integrante da Carteira da Classe Única os critérios previstos na Instrução CVM 579.
- 10.2** As Cotas da Classe Única corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às Assembleias, sendo atribuído a cada Cota o direito equânime de voto; ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.
- 10.3** A propriedade das Cotas nominativas e escriturais presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas, aberta em nome do Cotista, e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes ao Cotista.
- 10.4** Não haverá resgate de Cotas a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe Única e segundo os procedimentos previstos neste Anexo.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.5** Observado o disposto na parte geral do Regulamento e neste Anexo, as Cotas poderão ser registradas para distribuição no MDA e negociação no Fundos21 – Módulo de Fundos, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

CAPÍTULO 11 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

- 11.1** O ADMINISTRADOR e o GESTOR aprovarão, em ato conjunto, a Primeira Emissão, seu montante e demais características, observado o modelo de suplemento constante do Anexo A a este Anexo.
- 11.2** As importâncias recebidas na integralização de Cotas durante o processo de distribuição de Cotas da Classe Única devem ser aplicadas em Outros Ativos.
- 11.3** Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de Cotas poderão ocorrer mediante aprovação em Assembleia. Cada nova emissão de Cotas terá as características descritas em suplemento próprio, na forma do Anexo A a este Anexo.
- 11.3.1** O preço de emissão das Cotas objeto da nova emissão deverá ser fixado por meio de Assembleia, conforme recomendação do GESTOR, com base: (i) no valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) nas perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) em outro critério definido pela Assembleia.
- 11.3.2** A cada emissão, a Classe Única poderá cobrar uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão.

Direito de Preferência

- 11.4** Os Cotistas poderão, conforme for deliberado na Assembleia que aprovar a nova emissão de Cotas, ter direito de preferência para subscrever e integralizar novas Cotas na exata proporção da respectiva participação de cada Cotista no Patrimônio Líquido da Classe, exceto em caso de desenquadramento do público-alvo. O prazo e as demais condições para exercício do direito de preferência serão definidos pela referida Assembleia.
- 11.5** Os investidores que não tenham subscrito Cotas no âmbito da Primeira Emissão e que venham a subscrever Cotas em emissões subsequentes, incluindo após a Classe Única ter efetuado seu primeiro investimento, receberão tratamento similar ao concedido aos Cotistas existentes, sem prejuízo de serem previstos termos e condições distintos em cada emissão e distribuição de Cotas, na forma da regulamentação aplicável.

Subscrição e Integralização das Cotas

- 11.6** As Cotas poderão ser subscritas para integralização à vista e/ou a prazo, ou, ainda, via Chamada de Capital, conforme termos e condições estipulados no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas, observadas as condições estabelecidas nos respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento, conforme o caso. No ato de subscrição das Cotas e adesão à Classe Única, o investidor deverá assinar o respectivo Termo de Adesão, Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento, se houver.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 11.6.1** No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao ADMINISTRADOR, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao público-alvo da Classe Única.
- 11.7** A integralização será realizada em moeda corrente nacional, (i) por meio de transferência eletrônica disponível – TED; ou (ii) por outras formas de transferências de recursos admitidas pelo Banco Central do Brasil, ressalvadas as hipóteses abaixo indicadas.
- 11.7.1** Adicionalmente, poderá ser admitida para a integralização de Cotas, caso a caso, a critério do GESTOR e posterior aprovação em Assembleia, a utilização de Ativos Alvo que atendam à política de investimento da Classe Única.
- 11.8** No caso de inadimplemento, o ADMINISTRADOR notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da notificação descrita acima, o ADMINISTRADOR poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:
- (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança;
 - (ii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidos pela Classe Única a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Cotista Inadimplente;
 - (iii) convocar uma Assembleia, caso o FUNDO não detenha recursos em caixa suficientes, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas, proporcionalmente à participação de cada Cotista.
- 11.8.1** O Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos em relação à parcela das Cotas subscritas e não integralizadas, até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (ii) a data de liquidação do FUNDO ou da Classe Única.
- 11.8.2** Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.
- 11.8.3** Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo ADMINISTRADOR ou pelo FUNDO em com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pelo ADMINISTRADOR em sua exclusiva discricionariedade.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 11.8.4** Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 10 (dez) Dias Úteis contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

Transferência de Cotas

- 11.9** Não haverá direito de preferência aos Cotistas em relação às transferências de Cotas no mercado secundário.
- 11.10** No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.
- 11.10.1** A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.
- 11.11** As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante a Classe Única no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO 12 – AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

- 12.1** Qualquer distribuição dos recursos financeiros líquidos da Classe Única para os Cotistas ocorrerá somente por meio da amortização integral ou parcial das suas Cotas, observadas as disposições deste Anexo e do Suplemento referente a cada emissão de Cotas, observado que qualquer amortização e distribuição de recursos financeiros líquidos deverá ser realizada de forma *pro rata* para todos os Cotistas.
- 12.1.1** Sujeito a prévia instrução dada pelo GESTOR, o ADMINISTRADOR realizará amortizações parciais e/ou integrais das Cotas a qualquer momento no decorrer do Prazo de Duração, à medida que o valor dos ganhos e rendimentos da Classe Única decorrentes dos seus investimentos em Ativos Alvo e em Outros Ativos seja suficiente para pagar o valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe Única, em especial quando ocorrerem eventos de alienação de Ativos Alvo das Sociedades Investidas, conforme orientação do GESTOR.
- 12.1.2** Qualquer distribuição a título de amortização de Cotas abrangerá todas as Cotas em benefício da totalidade dos Cotistas da Classe.
- 12.2** Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, correspondente à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação, ambos apurados no segundo Dia Útil anterior à referida data do pagamento da respectiva parcela de amortização.
- 12.2.1** Os pagamentos de amortizações das Cotas serão realizados prioritariamente em moeda corrente nacional. Os pagamentos em moeda corrente nacional serão realizados por meio de qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

12.2.2 Ao final do Prazo de Duração ou quando da liquidação antecipada da Classe Única, todas as Cotas deverão ter seu valor integralmente amortizado. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização total das Cotas em circulação à época da liquidação da Classe Única, o ADMINISTRADOR deverá convocar Assembleia a fim de deliberar sobre a prorrogação do Prazo de Duração ou o resgate de Cotas mediante entrega de Ativos Alvo e/ou Outros Ativos aos Cotistas, na proporção das Cotas detidas por cada Cotista.

CAPÍTULO 13 – ASSEMBLEIA E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

13.1 É de competência privativa da Assembleia deliberar sobre as seguintes matérias, observados os quóruns abaixo previstos:

Matéria	Quórum
I – a aprovação das demonstrações contábeis do FUNDO apresentadas pelo ADMINISTRADOR;	Maioria simples dos Cotistas presentes
II – a substituição do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, caso venham a renunciar às suas funções, e escolha de seu substituto;	Maioria simples das Cotas subscritas
III – a destituição do GESTOR;	90% (noventa por cento) das Cotas subscritas
IV – a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação antecipada do FUNDO ou da Classe Única;	Maioria simples das Cotas subscritas
V – a alteração do Prazo de Duração do FUNDO ou da Classe Única;	90% (noventa por cento) das Cotas subscritas
VI – a alteração do prazo do Período de Investimento;	90% (noventa por cento) das Cotas subscritas
VII – o pedido de declaração judicial de insolvência do FUNDO como um todo ou da Classe Única;	Maioria simples das Cotas subscritas
VIII – a alteração da parte geral do Regulamento e/ou do Anexo;	Maioria simples das Cotas subscritas
IX – emissão e distribuição de novas Cotas e os termos e condições de cada Emissão, exceto no caso da Primeira Emissão;	Maioria simples dos Cotistas presentes
X – eventual aumento ou qualquer alteração da Taxa de Administração;	Maioria simples dos Cotistas presentes
XI – alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia;	Maioria simples das Cotas subscritas ou o quórum mínimo de aprovação relativo à matéria cujo quórum se pretende alterar, o que for maior.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

Matéria	Quórum
XII – requerimento de informações por parte de Cotistas, observado o Art. 26, parágrafo primeiro, do Anexo Normativo IV, da Resolução CVM 175;	Maioria simples das Cotas subscritas
XIII – aprovação dos atos que configurem potenciais conflito de interesses entre a Classe Única e seu ADMINISTRADOR ou GESTOR e entre a Classe Única e qualquer Cotista, ou grupo de Cotistas, que detenham mais de 10% (dez por cento) das Cotas subscritas;	Maioria simples das Cotas subscritas
XIV – o pagamento ou a inclusão de encargos não previstos neste Anexo ou na regulamentação aplicável, observado o disposto no item 3.3 acima, ou o aumento dos limites máximos previstos neste Anexo;	Maioria simples das Cotas subscritas
XV – aprovação da integralização de Cotas mediante a entrega de Ativos Alvo de Sociedades Alvo e/ou Sociedades Investida, bem como aprovação do laudo de avaliação do valor justo de ativos, conforme o inciso IV do Art. 21 do Anexo IV da Resolução CVM 175;	Maioria simples das Cotas subscritas
XVI – aplicação de recursos da Classe Única em títulos e valores mobiliários de emissão de Sociedades Investidas nas hipóteses previstas no item 8.1 acima;	Maioria simples das Cotas subscritas
XVII – amortização ou resgate de Cotas e/ou liquidação da Classe Única nos termos do item 15.3 abaixo, bem como sobre as providências a serem tomadas para a distribuição de bens e/ou direitos da Classe Única aos Cotistas;	Maioria simples das Cotas subscritas
XVIII – contratação de formador de mercado, caso este seja parte relacionada do ADMINISTRADOR ou do GESTOR	Maioria simples das Cotas subscritas
XIX – alteração da Política de Investimento	Maioria Simples das Cotas Subscritas
XX – aprovação do plano de resolução de patrimônio líquido negativo; e	Maioria Simples das Cotas Subscritas
XXI – elaboração, conforme solicitado pelos Cotistas, de novos laudos de avaliação de um ou mais Ativos Alvo de emissão de Sociedades Investida, às custas da Classe Única.	Maioria simples dos Cotistas presentes

- 13.2** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da Assembleia, nos casos previstos na Resolução CVM 175 e nos termos do item 4.8 da Parte Geral do Regulamento.
- 13.3** Considera-se o correio eletrônico (e-mail) uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias e procedimentos de consulta formal, sendo obrigação do



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

Cotista manter seus dados atualizados junto ao ADMINISTRADOR. Caso o Cotista não tenha comunicado ao administrador a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o ADMINISTRADOR fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas nesta Resolução ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

- 13.4** Os Cotistas que tenham sido chamados a integralizar as Cotas subscritas e que estejam inadimplentes na data da convocação da Assembleia não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada, nos termos previstos neste Anexo.
- 13.5** O Cotista deve exercer o direito de voto no interesse da Classe Única.

CAPÍTULO 14 – COMITÊS

- 14.1** A Classe Única não possuirá comitês, conselhos e/ou outros órgãos similares, exceto se previamente aprovado em Assembleia e precedido das correspondentes alterações a este Anexo.

CAPÍTULO 15 – LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

- 15.1** A Classe Única será liquidada quando: (i) da liquidação antecipada deliberada em Assembleia; ou (ii) pelo encerramento do Prazo de Duração.
- 15.2** Na ocorrência da liquidação da Classe Única, o ADMINISTRADOR: (i) liquidará todos os investimentos da Classe Única em Outros Ativos, conforme orientação do GESTOR, transferindo todos os recursos daí resultantes para a Conta da Classe; (ii) realizará o pagamento dos Encargos e a amortização das Cotas, até o limite dos recursos disponíveis na Conta da Classe; e (iii) realizará, de acordo com as orientações e instruções do GESTOR, a alienação dos investimentos nas Sociedades Investidas integrantes da Carteira da Classe Única.
- 15.2.1** No caso de Liquidação da Classe, os Cotistas terão o direito de partilhar o Patrimônio Líquido em igualdade de condições e na proporção dos valores para resgate de suas Cotas e no limite desses valores, deduzidas as despesas necessárias para a liquidação da Classe. Não haverá qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas.
- 15.3** Caso a Classe Única não possua recursos suficientes para o pagamento de todas as Cotas no momento de sua liquidação, e desde que a Classe Única possua investimentos remanescentes, uma das seguintes providências deverá ser tomada, cabendo à Assembleia escolher a opção que possa resultar no melhor resultado para os Cotistas:
- (i) vender os Ativos Alvo e demais Outros Ativos em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, caso tais ativos sejam admitidos à negociação nos referidos mercados;
 - (ii) vender, através de transações privadas, os Ativos Alvo integrantes da Carteira da Classe Única que não sejam negociáveis em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado no Brasil;
 - (iii) por recomendação do GESTOR e desde que previamente aprovado pela Assembleia, distribuir ativos, mediante entrega de bens ou direitos da Classe Única, proporcionalmente à quantidade de Cotas detida por Cotista, e pelo valor justo dos bens e/ou direitos objeto da referida distribuição de ativos, calculado



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

- nos termos da regulamentação aplicável, a qual ocorrerá diretamente entre as partes, mediante procedimento a ser determinado em Assembleia, observado o disposto na Resolução CVM 175 e, de todo modo, fora do ambiente da B3, caso as Cotas estejam custodiadas na B3;
- (iv) exercício de opções de venda dos Ativos Alvo, negociadas pelo ADMINISTRADOR, quando da realização dos investimentos; ou
 - (v) outras formas a critério do GESTOR, conforme a conveniência, oportunidade e sempre no melhor interesse da Classe Única, para propiciar aos Cotistas o melhor retorno possível.
- 15.3.2** Em todo e qualquer caso, a liquidação dos ativos da Classe, conforme mencionadas no item 15.3 acima, deverá ser realizada em observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis à Classe Única.
- 15.3.3** Após a divisão dos ativos da Classe Única entre os Cotistas, o ADMINISTRADOR deverá liquidar a Classe, submetendo à CVM os documentos requeridos pelas autoridades competentes dentro do prazo regulamentar, bem como tomar todas e quaisquer providências para liquidar a Classe perante as autoridades competentes.
- 15.3.4** Para fins da distribuição de ativos de que trata o subitem (iii) acima, no caso de: (a) entrega de Ativos Alvo aos Cotistas, o ADMINISTRADOR deverá proceder à transferência de titularidade de tais Ativos Alvo, mediante a celebração de todos os atos necessários; e/ou (b) entrega de Outros Ativos aos Cotistas, o ADMINISTRADOR deverá atualizar o registro mantido na entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM responsável pela custódia de tais Outros Ativos.
- 15.3.5** Adicionalmente, caso a liquidação da Classe seja realizada de acordo com o subitem (iii) acima: (a) qualquer Cotista não possa deter diretamente Ativos Alvo das Sociedades Investida, em virtude de restrições legais e/ou regulatórias ou (b) os Cotistas não chegarem a um acordo sobre a divisão dos ativos, tais Cotistas deverão constituir um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo, ficando autorizado a liquidar a Classe Única perante as autoridades competentes.
- 15.3.6** O ADMINISTRADOR deverá notificar os Cotistas membros do condomínio referido no item 15.3.5 acima para que elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de Ativos Alvo a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do ADMINISTRADOR perante os Cotistas após a constituição do referido condomínio.
- 15.3.7** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, essa função será exercida pelo titular de Cotas que detenha a maior quantidade de Cotas em circulação.
- 15.3.8** O CUSTODIANTE e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da Carteira da Classe Única pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

no item 15.3.6 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao ADMINISTRADOR e ao CUSTODIANTE, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o ADMINISTRADOR poderá promover a consignação dos títulos e Ativos Alvo da Carteira da Classe na forma do Art. 334 do Código Civil.

15.3.9 Para os fins deste item, fica desde já ressalvado que Cotistas que não estejam sujeitos a qualquer restrição legal e/ou regulatória para deter diretamente os Ativos Alvo poderão optar por não integrar o condomínio previsto no item 15.3.5 acima e, ao invés disso, receber os ativos – no que diz respeito ao seu quinhão – diretamente.

15.4 Em qualquer das hipóteses de liquidação da Classe Única, aplicam-se, no que couber, as normas em vigor sobre responsabilidade civil ou criminal de administradores, diretores e gerentes de instituições financeiras, independentemente das que regem a responsabilidade civil do próprio ADMINISTRADOR.

15.4.1 Após o pagamento das despesas e Encargos, será pago aos Cotistas, se a Classe Única ainda tiver recursos, o valor apurado, até os limites previstos no presente Anexo.

15.4.2 A liquidação da Classe Única será gerida pelo ADMINISTRADOR, observado o que dispõe o presente Anexo ou o que for deliberado na Assembleia Especial de Cotistas.

15.5 A liquidação da Classe Única e a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas deverão ocorrer no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados (i) do encerramento do Prazo de Duração ou (ii) da data da realização da Assembleia que deliberar sobre a liquidação da Classe Única.

15.5.1 Quando do encerramento e liquidação da Classe Única, o Auditor deverá emitir pareceres técnicos atestando a conformidade das respectivas demonstrações contábeis.

CAPÍTULO 16 – PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administração

16.1 A Classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste Anexo e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da Classe Única, observadas disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis, bem como as competências inerentes ao GESTOR.

Gestão

16.2 O GESTOR, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da Carteira da Classe Única, na sua respectiva esfera de atuação, e os demais atos previstos neste Anexo.

16.2.1 Compete ao GESTOR negociar os ativos da Carteira da Classe Única, 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 a Classe Única para essa finalidade.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

Equipe-Chave

- 16.3** A GESTORA compromete-se a manter um nível de excelência na gestão do FUNDO, mantendo, para isso, uma equipe de profissionais qualificados e experientes com perfil compatível com as atividades que serão desempenhadas, sendo um deles o Sr. Thiago Carvalho Machado da Costa, sócio fundador da GESTORA.

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais e aos Demais Prestadores de Serviço

- 16.4** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da Classe:
- (i) receber depósito em conta corrente;
 - (ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo em modalidade autorizada pela CVM;
 - (iii) realizar qualquer investimento ou desinvestimento em descumprimento do disposto na regulamentação em vigor ou neste Anexo;
 - (iv) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
 - (v) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas; e
 - (vi) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e
 - (vii) praticar qualquer ato de liberalidade.
- 16.5** É vedado ao GESTOR e, se houver, ao consultor, o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou, no caso do consultor, sugestão de investimento.
- 16.6** É vedado aos colaboradores dos prestadores de serviço da Classe Única o repasse a quaisquer terceiros de informação relevante ainda não divulgada a que se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço da Classe Única ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço da Classe Única.

Custódia

- 16.7** O serviço de custódia dos ativos da Classe será prestado pelo CUSTODIANTE, a quem caberá as atribuições previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Controladoria e Escrituração

- 16.8** O ESCRITURADOR prestará serviços de controladoria e escrituração das Cotas da Classe, a quem caberá as atribuições previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Auditoria

- 16.9** Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras e demais contas da Classe serão prestados por um auditor eleito pelo ADMINISTRADOR, devidamente autorizado pela CVM para o exercício da atividade de



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários. Pelos serviços prestados, o auditor fará jus ao recebimento de remuneração a ser definida em contrato específico, a qual será paga pela Classe Única.

CAPÍTULO 17 – REMUNERAÇÃO

17.1 As seguintes remunerações serão devidas pela Classe Única para remunerar os seus prestadores de serviços:

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa de Administração	R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ao mês, apropriada diariamente na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe. A remuneração acima será corrigida anualmente, a cada 12 (doze), pelo IGP-M ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IGP-M.
Taxa de Gestão	Não será cobrada taxa de gestão.
Taxa Máxima de Custódia	A remuneração do Custodiante não poderá exceder 0,05% a.a. (cinco centésimos por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única, e já está incluída na Taxa de Administração.

CAPÍTULO 18 – CONFLITO DE INTERESSES

18.1 No momento da aquisição de suas respectivas Cotas, cada Cotista deverá reconhecer a existência de conflito de interesses presentes e potenciais relacionados ao próprio Cotista, sendo certo que a Assembleia será responsável por deliberar acerca de situações de conflito de interesses nos termos deste Anexo e da regulamentação aplicável. Na hipótese de existência de conflito ou potencial conflito de interesses, o Cotista conflitado estará impedido de votar em qualquer matéria relacionada ao respectivo conflito.

18.2 O GESTOR e o ADMINISTRADOR e suas Afiliadas podem atuar em vários segmentos. Tais Afiliadas podem desenvolver atividades de gestão de ativos, crédito estruturado, securitização, distribuição de valores mobiliários (incluindo, sem limitação, a distribuição das Cotas da Classe Única), assessoria financeira, banco de investimentos, entre outras.

18.2.1 Em razão da diversidade das atividades desenvolvidas ou que podem vir a ser desenvolvidas pelas Afiliadas do GESTOR e/ou do ADMINISTRADOR, poderão ocorrer situações nas quais os respectivos interesses de tais Afiliadas estejam em conflito com os interesses da Classe Única. Na hipótese de potenciais situações de conflito de interesses acima mencionadas, incluindo a sua contratação para prestação de serviços e a celebração de transações entre tais Afiliadas e a Classe Única e/ou as Sociedades Investida, o GESTOR ou o ADMINISTRADOR, conforme o caso, deverá sempre assegurar que tal relacionamento siga padrões de mercado, levando em consideração o melhor interesse da Classe



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

Única e seus Cotistas, respeitado o disposto neste Anexo e na regulamentação aplicável sobre conflito de interesses.

- 18.2.2** Observado o disposto neste Anexo, a Classe Única poderá investir parcela de seu Patrimônio Líquido não alocada em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, em Outros Ativos de emissão do ADMINISTRADOR, GESTOR, CUSTODIANTE e/ou suas partes relacionadas, bem como Outros Ativos que sejam fundos de investimento geridos e/ou administrados por tais entidades. Fica desde já estabelecido que o investimento em tais Outros Ativos não configurará conflito de interesses.

CAPÍTULO 19 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

- 19.1** A Carteira da Classe Única está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos Outros Ativos, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe Única e aos Cotistas.
- 19.2** A Carteira da Classe Única e, por consequência, seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, mas não se limitando, aos riscos abaixo relacionados. Antes de adquirir Cotas, o investidor deve ler cuidadosamente este Capítulo. Os métodos utilizados para o gerenciamento dos riscos a que a Classe Única se encontra sujeita não constituem garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela Classe Única.
- 19.3** Dentre os fatores de risco a que a Classe Única está sujeita, incluem-se, sem limitação:

19.3.1 Risco de Mercado:

Fatores macroeconômicos relevantes: variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da Carteira da Classe Única, bem como resultar na inabilidade ou impossibilidade de alienação dos Ativos Alvo da Classe Única e/ou redução nos dividendos distribuídos a Classe Única, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Não será devida pela Classe Única ou por qualquer pessoa, incluindo o ADMINISTRADOR e o GESTOR, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, a inabilidade ou impossibilidade de alienação dos Ativos Alvo da Classe Única e/ou redução nos dividendos distribuídos a Classe Única ou, ainda, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. A Classe Única desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo governo federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

poderão impactar a Classe Única, as Sociedades Investidas e os Cotistas de forma negativa. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar nos resultados da Classe Única. Além disso, o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades das Sociedades Investidas e, por conseguinte, os resultados da Classe Única e a rentabilidade dos Cotistas.

19.3.2 Outros Riscos

Risco de alteração da legislação aplicável à Classe Única e/ou aos Cotistas: a legislação aplicável à Classe Única, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe Única, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderá ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores no mercado brasileiro, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas da Classe Única, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas. Ademais, a aplicação de leis vigentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe Única.

Riscos de alterações na legislação tributária: alterações na legislação tributária ou na sua interpretação e aplicação podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento nas Cotas da Classe Única. Essas alterações incluem (i) a eventual extinção dos benefícios fiscais estabelecidos aplicáveis aos investimentos nas Cotas, na forma da legislação em vigor, (ii) possíveis modificações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (iii) a criação de novos tributos, (iv) bem como mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária em vigor por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais. Os efeitos dessas medidas não podem ser previstos, mas poderão sujeitar as Sociedades Investidas, os Outros Ativos, a Classe Única e/ou os Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Padrões das demonstrações contábeis: as demonstrações financeiras da Classe Única serão elaboradas em consonância com os padrões contábeis vigentes no Brasil, enquanto eventuais Cotistas não-residentes no Brasil deverão, eventualmente, preparar suas respectivas demonstrações financeiras de acordo com os padrões contábeis vigentes em suas respectivas jurisdições. Dessa forma, o padrão das informações financeiras da Classe Única poderá divergir, de maneira significativa ou não das informações financeiras a serem elaboradas por tais Cotistas não-residentes.

Morosidade da justiça brasileira: o FUNDO, a Classe Única e as Sociedades Investidas poderão ser partes em demandas judiciais, tanto no polo ativo como no polo passivo. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o FUNDO, a Classe Única e/ou as Sociedades Investidas obterão resultados favoráveis nas demandas judiciais. Tais fatos poderão afetar de forma adversa o desenvolvimento dos negócios das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, os resultados da Classe Única e a rentabilidade dos Cotistas.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

Arbitragem: o FUNDO e/ou a Classe Única poderão ter a arbitragem como meio de solução de disputas a depender dos contratos que vierem a celebrar no âmbito dos investimentos em Ativos Alvo e/ou Sociedades Investidas. O envolvimento do FUNDO e/ou da Classe Única em um eventual procedimento arbitral pode gerar impactos significativos ao Patrimônio Líquido da Classe Única, implicando custos que podem impactar o resultado da Classe Única. Adicionalmente, o custo de uma arbitragem pode ser comparativamente maior do que o custo relacionado a um processo judicial. No mesmo sentido, uma Sociedade Investida poderá prever, em seus documentos societários, a eleição de arbitragem como meio de solução de disputas, de modo que a Sociedade Investida poderá ter seu resultado impactado por um procedimento arbitral, consequentemente podendo afetar os resultados da Classe Única.

19.3.3 Riscos relacionados à Classe Única

Risco de cancelamento da Primeira Emissão ou de colocação parcial das Cotas da Primeira Emissão: na eventualidade de o montante mínimo da Primeira Emissão não ser colocado, a Primeira Emissão será cancelada, sendo todas as intenções de investimento automaticamente canceladas e a Classe Única não entrará em funcionamento até que seja realizada uma nova emissão de Cotas. Na eventualidade de o montante mínimo da Primeira Emissão ser colocado no âmbito da Primeira Emissão, a Primeira Emissão poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo ADMINISTRADOR.

Possibilidade de reinvestimento: os recursos obtidos pela Classe Única em decorrência de desinvestimentos poderão ser reinvestidos em Ativos Alvo de Sociedades Alvo e/ou das Sociedades Investidas a critério do GESTOR, nos termos deste Anexo. Nesse sentido, as características da Classe Única limitam a liquidez do investimento pelos Cotistas, uma vez que: (i) a Classe Única poderá reinvestir os recursos recebidos em decorrência de desinvestimentos, deixando, assim, de amortizar as Cotas e distribuir rendimentos aos Cotistas; e (ii) as Cotas serão resgatadas apenas na hipótese de liquidação da Classe Única, observados os termos e condições deste Anexo.

Risco de não realização de investimentos: não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe Única estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo em não realização destes. Neste caso, eventual aporte feito pelo Cotista será devolvido, podendo assim perder oportunidades de investimento e/ou não receber o retorno esperado.

Risco de concentração da Carteira da Classe Única: a Carteira da Classe Única poderá estar concentrada em Ativos Alvo de emissão de uma única Sociedade Investida, tornando os riscos dos investimentos diretamente relacionados à solvência da Sociedade Investida. A eventual concentração de investimentos em determinada Sociedade Investida ou em Outros Ativos emitidos por uma mesma entidade pode aumentar a exposição da Classe Única e, consequentemente, aumentar os riscos de crédito e liquidez.

Propriedade de Cotas versus propriedade de Ativos Alvo e Outros Ativos: a propriedade das Cotas não confere aos seus titulares a propriedade direta sobre os Ativos Alvo ou sobre fração ideal específica dos Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

Inexistência de garantia de eliminação de riscos: a realização de investimentos na Classe Única sujeita o investidor a riscos aos quais a Classe Única e a sua carteira estão sujeitas, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe Única. Não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe Única e para os Cotistas. A Classe Única não conta com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, de suas respectivas afiliadas, e de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeita.

Riscos relacionados à responsabilidade dos Cotistas: Em que pese a previsão de limitação de responsabilidade dos Cotistas, trata-se de alteração legal e regulatória recente, sem histórico de precedentes e jurisprudência. Nesse sentido, não há como garantir que os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes na Classe Única nas hipóteses de a Classe Única incorrer em perdas que tornem o seu Patrimônio Líquido negativo. Ainda, na hipótese de insuficiência do patrimônio dos fundos de investimento com limitação de responsabilidade para responder por suas dívidas, a legislação e a regulamentação preveem a aplicação das regras de insolvência civil previstas no Código Civil. Não há precedentes concretos sobre o funcionamento de tal mecanismo.

Risco de Governança: caso a Classe Única venha a emitir novas Cotas, seja mediante deliberação em Assembleia e/ou por ato unilateral do ADMINISTRADOR, a proporção da participação então detida pelos Cotistas na Classe Única poderá ser alterada de modo que os novos Cotistas podem modificar a relação de poderes para aprovação de alterações ao Regulamento, a este Anexo e demais matérias de competência da Assembleia.

Desempenho passado: ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação da Classe Única que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, ou de quaisquer investimentos em que o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe Única.

Inexistência de garantia de rentabilidade: a Classe Única não possui garantia de rentabilidade mínima aos Cotistas, seja pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou qualquer outra garantia. Caso os rendimentos decorrentes dos Ativos Alvo emitidos pelas Sociedades Alvo não constituam patrimônio suficiente para a valorização das Cotas, a rentabilidade dos Cotistas será inferior a qualquer meta eventualmente indicada pelo GESTOR. Assim, não há garantias de retorno efetivo do investimento nas Cotas da Classe Única.

Risco decorrente de operações nos mercados de derivativos: a utilização de instrumentos de derivativos pela Classe Única, nos termos admitidos neste Anexo, pode aumentar a volatilidade da Classe Única, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os efeitos desejados e/ou provocar significativas perdas patrimoniais a Classe Única e aos Cotistas.

Possibilidade de endividamento pela Classe Única: a Classe Única poderá contrair ou efetuar empréstimos na forma deste Regulamento, de modo que o Patrimônio Líquido da Classe Única poderá ser afetado em decorrência da obtenção de tais empréstimos.

Demais Riscos: a Classe Única também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

aos Outros Ativos, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, se materializados, poderão acarretar perdas à Classe Única e aos Cotistas.

19.3.4 Risco relacionados às Sociedades Investida

Riscos relacionados às Sociedades Investidas: a carteira da Classe Única estará concentrada em Ativos Alvo de emissão das Sociedades Investidas. Não há garantias de: (i) bom desempenho de quaisquer das Sociedades Investidas; (ii) solvência das Sociedades Investidas; (iii) continuidade das atividades das Sociedades Investidas; (iv) liquidez para a alienação dos Ativos Alvo das Sociedades Investidas; e (v) valor esperado na alienação dos Ativos Alvo das Sociedades Investidas. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da carteira da Classe Única e o valor das Cotas. Os pagamentos relativos aos títulos e/ou Ativos Alvo de emissão das Sociedades Investidas, como dividendos, juros e outras formas de remuneração/bonificação, podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional da respectiva Sociedade Investida, ou, ainda, outros fatores. Em tais ocorrências, a Classe Única e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Não há garantia quanto ao desempenho do segmento econômico de atuação de cada Sociedade Investida e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada uma das Sociedades Investidas acompanhe *pari passu* o desempenho médio de seu respectivo segmento. Adicionalmente, ainda que o desempenho das Sociedades Investidas acompanhe o desempenho das demais empresas de seu respectivo segmento, não há garantia de que a Classe Única e os seus Cotistas não experimentarão perdas, nem certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender a Classe Única no desempenho de suas operações, não há garantias de que a Classe Única conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio das Sociedades Investidas, ou como adquirente ou alienante de Ativos Alvo de emissão de tais Sociedades Investidas, nem de que, caso a Classe Única consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais e/ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a rentabilidade da carteira da Classe Única. Os investimentos da Classe Única poderão ser feitos em companhias fechadas, as quais, embora tenham de adotar as práticas de governança indicadas neste Regulamento, não estão obrigadas a observar as mesmas regras que as companhias abertas relativamente à divulgação de suas informações ao mercado e a seus acionistas, o que pode representar uma dificuldade para a Classe Única quanto (a) ao bom acompanhamento das atividades e resultados da Sociedade Investida e (b) a correta decisão sobre a liquidação do investimento, o que pode afetar o valor da carteira da Classe Única e as Cotas.

Risco sobre a propriedade das Sociedades Investidas: apesar de a Carteira da Classe Única ser constituída, predominantemente, pelos Ativos Alvo de emissão das Sociedades Investidas, a propriedade das Cotas não confere ao Cotista a propriedade direta sobre tais Ativos Alvo.

Risco de crédito: os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe Única (incluindo, sem limitação, debêntures ou outros instrumentos de dívida de emissão das Sociedades Investidas) 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



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

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 aos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. As escrituras de emissão de debêntures ou outros instrumentos de dívida de Sociedades Investidas poderão, ainda, prever o pagamento de prêmio baseado na variação da receita ou do lucro da Sociedade Investida emissora. Nessa hipótese, caso a respectiva Sociedade Investida emissora apresente receita ou lucro insuficiente, a rentabilidade da Classe Única poderá ser adversamente impactada. Dessa forma, é possível que a Classe Única não receba rendimentos suficientes para atingir eventual rentabilidade indicada pelo GESTOR. Ademais, em caso de falência de qualquer Sociedade Investida, a liquidação de suas dívidas perante a Classe estará sujeita ao pagamento, pela respectiva Sociedade Investida, de créditos que possuam classificação mais privilegiada, nos termos da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (notadamente, no caso de dívidas quirografárias, os créditos trabalhistas, créditos garantidos por garantia real, créditos tributários e créditos com privilégios especiais e gerais).

Risco de responsabilização por passivos da Sociedade Investida: nos termos da regulamentação, a Classe Única deverá participar do processo de tomada de decisões estratégicas das Sociedades Investidas. Tal participação, em razão da responsabilidade a ela inerente, pode sujeitar a Classe Única a reivindicações a que ela não estaria sujeita se fosse apenas um investidor passivo. Por exemplo, caso uma Sociedade Investida tenha sua falência decretada ou sua personalidade jurídica desconsiderada, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída à Classe Única, resultando em prejuízo aos Cotistas. Além disso, há casos em que o Poder Judiciário, notadamente a Justiça do Trabalho, atribui aos acionistas a responsabilidade por passivos de uma companhia independentemente da caracterização dos requisitos necessários para tanto, conforme estabelecidos na legislação brasileira, e independentemente da participação de cada acionista no capital social e/ou na administração da companhia. Em tais hipóteses, não há garantia de que a Classe Única terá êxito na defesa de seus interesses, podendo haver prejuízos para a Classe Única e seus Cotistas.

Riscos relacionados a reclamação de terceiros: no âmbito de suas atividades, as Sociedades Investidas e, eventualmente, a própria Classe Única poderão responder a processos administrativos ou judiciais movidos por terceiros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas da Classe Única.

Risco de diluição: caso a Classe Única venha a ser acionista de qualquer Sociedade Alvo, a Classe Única poderá não exercer o direito de preferência que lhe cabe nos termos da Lei 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, em quaisquer aumentos de capital que venham a ser realizados pelas Sociedades Investidas. Dessa maneira, caso sejam aprovados quaisquer aumentos de capital das Sociedades Investidas no futuro e a Classe Única não participe de tais aumentos de capital por qualquer razão, a Classe Única poderá ter sua participação no capital das Sociedades Investidas diluída.

Risco de aprovações: investimentos da Classe Única em Sociedades Alvo poderão estar sujeitos à aprovação por parte de autoridades regulatórias aplicáveis. Não há garantia de que qualquer autorização nesse sentido será obtida ou qualquer previsão com relação ao prazo para sua obtenção, o que poderá prejudicar as atividades da Classe Única.

As Sociedades Investidas estão sujeitas à Lei Anticorrupção brasileira: As Sociedades Investidas estão sujeitas à legislação anticorrupção brasileira, que possui sanções severas e pode fundamentar investigações e processos



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

diversos, nos âmbitos administrativo, cível e criminal, contra pessoas físicas e jurídicas, a depender do caso. Além de outras leis já existentes e aplicáveis a atos de corrupção, a Lei 12.846, de 1º de agosto de 2013, entrou em vigor em 29 de janeiro de 2014, instituindo a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de determinados atos lesivos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que, caso ocorram os atos ilícitos previstos por essa lei, no interesse ou benefício das Sociedades Investidas, essas pessoas jurídicas podem ser responsabilizadas independentemente de culpa ou dolo, ainda que tais atos tenham sido realizados sem a autorização ou conhecimento de seus gestores.

Risco de Coinvestimento: a Classe Única poderá coinvestir com o Fundo Investidor e/ou outros fundos e/ou veículos geridos/administrados ou não pelo ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, os quais poderão ter participações maiores que as da Classe Única nas Sociedades Investidas, e em decorrência, maior participação no processo de governança dessas Sociedades Investidas. Nesses casos, a Classe Única, na posição de acionista minoritário, estará sujeita significativamente aos atos de governança dos membros da gestão, conselho de administração e/ou comitês de governança não indicados pela Classe Única, e cujos interesses podem, por vezes, estar em conflito com os interesses da Classe Única. O Coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles da Classe Única, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento. Não há garantia de que direitos usualmente oferecidos a acionistas minoritários estarão disponíveis para a Classe Única com relação a qualquer investimento, ou que tais direitos irão proporcionar proteção suficiente dos interesses da Classe Única.

19.3.5 Risco de Liquidez

Liquidez reduzida: as aplicações da Classe Única em Ativos Alvo apresentam peculiaridades em relação às aplicações usuais da maioria dos fundos de investimento brasileiros, já que poderá não existir mercado secundário com liquidez para tais Ativos Alvo. Caso a Classe Única precise vender os Ativos Alvo emitidos pelas Sociedades Investidas, poderá não haver comprador ou o preço de negociação obtido poderá ser bastante reduzido, causando perda de patrimônio da Classe Única e, consequentemente, do capital, parcial ou total, investido pelos Cotistas.

Riscos relacionados à amortização/resgate de Cotas: A Classe Única está exposta a determinados riscos inerentes aos Ativos Alvo e aos Outros Ativos integrantes de sua carteira e aos mercados em que eles são negociados (conforme aplicável), incluindo o risco de o GESTOR não conseguir alienar os respectivos ativos quando tiver interesse para fins de realização do pagamento de amortização ou resgate de Cotas ou qualquer outra forma de distribuição de resultados da Classe Única. Nas hipóteses em que as Cotas sejam amortizadas ou resgatadas mediante a entrega de Ativos Alvo e/ou Outros Ativos integrantes da carteira da Classe Única, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os Ativos Alvo e/ou Outros Ativos eventualmente recebidos da Classe Única. Ainda, o GESTOR poderá decidir reinvestir os valores decorrentes de alienação dos Ativos Alvo, não realizando a amortização ou resgate das Cotas.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

Risco de restrições inerentes à negociação: determinados ativos componentes da carteira da Classe Única, inclusive títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação por parte das bolsas de valores e mercadorias e futuros ou de órgãos reguladores. Essas restrições podem ser relativas ao volume das operações, à participação no volume de negócios e às oscilações máximas de preços, entre outras. Em situações em que tais restrições estiverem sendo praticadas, as condições de movimentação dos ativos da carteira e precificação dos ativos poderão ser prejudicadas. Ademais, os Ativos Alvo das Sociedades Investidas poderão estar sujeitos a restrições à negociação estabelecidas nos acordos, contratos e demais documentos a eles aplicáveis ou a eles relativos.

Risco decorrente da liquidez reduzida das Cotas: a inexistência de tradição no mercado de capitais brasileiro de negociações no mercado secundário envolvendo cotas de fundos fechados indica que as Cotas da Classe Única poderão apresentar baixa liquidez para negociação. Tendo em vista a natureza de fundo fechado, não será permitido ao Cotista solicitar o resgate de suas Cotas, exceto no caso de liquidação da Classe Única. A baixa liquidez das Cotas poderá apresentar dificuldades quando da sua negociação pelos Cotistas. Não há qualquer garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do CUSTODIANTE em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário ou ao preço obtido por elas, ou mesmo garantia de saída ao Cotista.

Risco decorrente da precificação dos Outros Ativos e risco de mercado: a precificação dos Outros Ativos integrantes da carteira da Classe Única deverá ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos para registro e avaliação de títulos, valores mobiliários, instrumentos derivativos e demais operações, estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos critérios de avaliação de Outros Ativos, tais como os de marcação a mercado (*mark-to-market*) poderão ocasionar variações nos valores dos ativos integrantes da carteira da Classe Única, podendo resultar em redução no valor das Cotas da Classe Única. Ainda, há risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos da Classe Única, em razão de diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Esta constante oscilação de preços pode fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Cotas e perdas aos Cotistas.

19.3.6 Riscos decorrentes dos segmentos de atuação das Sociedades Investidas

Riscos relacionados ao setor imobiliário: o objetivo da Classe Única é realizar investimentos em sociedades que atuem no mercado imobiliário. Este setor está sujeito a diversos riscos, incluindo riscos oriundos da legislação ambiental, riscos de preços de mercado, da alteração das leis de zoneamento, da alteração das regras ou práticas do setor financeiro no que se aplica ao financiamento imobiliário, entre outros. A Classe Única investirá seus recursos nas Sociedades Alvo que podem estar sujeitas aos impactos em seus ativos decorrentes dos seguintes riscos específicos do mercado imobiliário:

- 1) Risco de variação do mercado imobiliário: o mercado imobiliário pode sofrer variações de mercado com relação aos preços cobrados para locação ou venda dos imóveis. A previsão de precificação se baseia em custos cobrados pela concorrência e pode variar significativamente dependendo da localização, economia, inflação e outros fatores. Para cumprir as previsões de precificação e, dessa forma, manter a ocupação, pode ser necessário trabalhar com promoções, reduzindo o preço médio previsto para cada imóvel.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 2) Risco de desapropriação: há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóvel de propriedade das Sociedades Investidas por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- 3) Risco de sinistro: no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis de propriedade das Sociedades Investidas, os recursos obtidos pela cobertura de eventual seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.
- 4) Risco de engenharia e construção: no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários detidos pelas Sociedades Investidas, questões técnicas e ligadas à construção dos imóveis não previstas inicialmente podem acarretar custos adicionais e/ou atraso no prazo de conclusão, reduzindo os retornos inicialmente previstos para os investimentos.
- 5) Risco de deterioração: o investidor deve ainda observar o potencial econômico dinâmico do imóvel. O imóvel está sujeito à desvalorização tendo em vista fatores como a deterioração do bem decorrente do tempo, do mau uso pelo locatário ou arrendatário ou outras situações não cobertas pelo seguro contratado.
- 6) Risco de alterações nas leis de zoneamento: as leis de zoneamento, que regulam a forma da ocupação do território urbano, estão sujeitas a alterações promovidas pelo poder legislativo municipal. Caso sejam alteradas as normas de zoneamento em que um empreendimento das Sociedades Investidas esteja em desenvolvimento ou possa vir a ser desenvolvido, a Classe Única poderá ser obrigada a adequar o desenvolvimento de tal projeto às novas regras. Com isso, os rendimentos estimados da Classe Única poderão não ser obtidos.

Risco Ambiental: a Classe Única está sujeita a todo e qualquer evento ou medidas que, direta ou indiretamente, resultem em impacto ao meio ambiente e/ou aos projetos das Sociedades Investidas, inclusive e sem limitação: (i) proibições, atrasos e interrupções; (ii) não atendimento das exigências ambientais; (iii) multas simples, multas diárias, embargos de obra e/ou suspensão das atividades; (iv) suspensão, encerramento e proibição de contratação com o Poder Público; (v) surgimento de exigências ambientais adicionais não previstas inicialmente; (vi) falhas no levantamento da fauna e da flora; (vii) falhas no plano de execução ambiental; (viii) revisão ou reelaboração dos estudos ambientais; e/ou (ix) reparação e indenização por quaisquer danos causados ao meio ambiente e a terceiros. Tais eventos ou medidas podem causar prejuízos à Classe Única.

Risco Geológico: consiste no surgimento, principalmente durante a fase de construção e/ou a de comissionamento, de ocorrências geológicas não detectadas nos estudos prévios, que encareçam ou inviabilizem as escavações (em solo, em rocha subterrânea, em rocha a céu aberto), as instalações dos equipamentos e a execução das obras civis referentes às Sociedades Investidas, o que pode afetar negativamente as atividades da Classe Única.

Risco Arqueológico: o risco arqueológico consiste na descoberta de fósseis e/ou sítios arqueológicos não detectados durante as análises de subsolo referentes aos projetos das Sociedades Investida, que podem impedir



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

ou atrasar a execução da obra ou até exigir alterações nos projetos das Sociedades Investidas, afetando negativamente as atividades da Classe Única.

Risco de Completion: as Sociedades Investidas estão sujeitas a qualquer tipo de atraso/impedimento que afete o prazo de conclusão do respectivo projeto da Sociedade Investida. Estão diretamente relacionados a esse risco, inclusive e sem limitação: realização de gastos acima do orçado (*cost overruns*); descumprimento do cronograma físico; falhas na concepção do projeto e de obras; risco fundiário; falência ou ocorrência de problemas graves com construtor e/ou fornecedores. Tais eventos podem causar prejuízos à Classe Única.

19.3.7 Riscos decorrentes da atuação do GESTOR

Risco de perda de membros do GESTOR: o GESTOR depende dos serviços de pessoal técnico na execução de suas atividades. Se o GESTOR perder os principais integrantes desse quadro de pessoal, terá de atrair e treinar pessoal adicional para a área técnica, o qual pode não estar disponível no momento da necessidade. Caso não consiga atrair e manter o pessoal necessário para manutenção das operações, o GESTOR poderá se ver incapacitado de identificar, analisar e assessorar na realização de investimentos pela Classe Única, o que pode ter um efeito adverso sobre a Classe Única e sua capacidade de realizar investimentos apropriados.

CAPÍTULO 20 – DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

- 20.1** A Classe Única terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis da Classe Única serem segregadas das do ADMINISTRADOR, do GESTOR e do CUSTODIANTE.
- 20.1.1** Os ativos e passivos da Classe Única, incluindo a Carteira da Classe Única, serão apurados com base no BR GAAP e demais normas aplicáveis, especialmente a Instrução CVM 579, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos, bem como nas normas e os procedimentos previstos no manual de precificação do CUSTODIANTE, disponível em <https://www.apexgroup.com/apex-brazil>, observado o disposto na Instrução CVM 579.
- 20.1.2** As demonstrações financeiras da Classe Única, inclusive os critérios de provisionamento e baixa de investimentos, deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM, devendo ser auditadas anualmente por auditor registrado na CVM, observado o item 20.1.1 acima e as normas que disciplinam o exercício dessa atividade. Para os fins deste item, ocorrerá baixa contábil, parcial ou total, de investimento(s) da Classe Única em Sociedade(s) Investida(s) quando o auditor, o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR recomendar(em) que um investimento realizado não gerará mais retorno à Classe Única, ocasião em que o referido valor deixará de integrar o Patrimônio Líquido da Classe Única.
- 20.1.3** O ADMINISTRADOR é o responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações contábeis da Classe Única, inclusive com base no laudo de avaliação preparado por avaliadores independentes e, assim, deve definir a sua classificação contábil entre entidade ou não de investimento e efetuar o adequado reconhecimento, mensuração e divulgação do valor dos investimentos da Classe Única, conforme previsto na regulamentação específica.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

20.1.4 O ADMINISTRADOR, sem se eximir de suas responsabilidades pela elaboração das demonstrações contábeis da Classe Única, pode utilizar informações do GESTOR ou de avaliadores independentes, para efetuar a classificação contábil da Classe Única ou, ainda, para determinar o valor justo dos seus investimentos.

20.1.5 Ao utilizar informações do GESTOR, nos termos do item 20.1.4 acima, o ADMINISTRADOR deve, por meio de esforços razoáveis e no âmbito do seu dever de diligência, obter o conforto necessário sobre a adequação de tais informações obtidas.

20.1.6 Sem prejuízo da avaliação periódica dos ativos da Classe Única, realizados na frequência mínima estabelecida na regulamentação aplicável, deverá ser realizada, até o encerramento da primeira metade do exercício social da Classe Única, nova avaliação de parte ou da totalidade dos ativos imobiliários detidos indiretamente pela Classe Única sempre que o GESTOR avaliar que, no semestre imediatamente anterior, houve atos ou fatos que podem, a critério do GESTOR, ter afetado o valor dos referidos ativos.

20.2 As demonstrações contábeis da Classe Única serão ser elaboradas pelo ADMINISTRADOR ao final de cada exercício, nos termos da Instrução CVM 579 e pelo plano contábil apropriado, devendo ser auditadas anualmente pelo auditor.

CAPÍTULO 21 – DISPOSIÇÕES FINAIS

21.1 A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica a sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

21.2 Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o ADMINISTRADOR, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

21.3 Os Cotistas deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo FUNDO ou por seus Prestadores de Serviço, que fundamentem as decisões de investimento e desinvestimento das Classes, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da Classe Única. Para fins de clareza, os cotistas de eventuais fundos de investimento que venham a investir na Classe não serão considerados “terceiros”, para as finalidades desta cláusula, observado que também estes cotistas indiretos serão vinculados à presente obrigação de confidencialidade.

21.3.1 Excetuam-se à vedação disposta acima, as hipóteses em que quaisquer das informações ali indicadas sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista: (i) com o consentimento prévio e por escrito da Assembleia; ou (ii) se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, a Assembleia Geral, o ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

* * *



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

GLOSSÁRIO

DEFINIÇÕES APLICÁVEIS AO REGULAMENTO E AO ANEXO

“ADMINISTRADOR”	Tem o significado constante no quadro preambular do item 1.1 da Parte Geral do Regulamento do FUNDO.
“AFAC”	Significa qualquer adiantamento para futuro aumento de capital de Sociedades Investidas, que pode ser realizado nos termos do item 5.4 do Anexo da Classe Única.
“Afilhada”	Significa qualquer outra entidade que, direta ou indiretamente, por meio de um ou mais intermediários, seja controlada por tal Pessoa ou esteja sob controle comum com tal Pessoa. Para os fins desta definição o termo “controlar” significa ter direta ou indiretamente poderes para dirigir ou influenciar a direção da administração e as políticas de uma Pessoa, seja por meio da titularidade de valores mobiliários com direito a voto, por contrato ou de qualquer outra forma.
“ANBIMA”	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anexo”	Significa o anexo descritivo ao Regulamento, que rege o funcionamento da Classe Única de modo complementar ao disciplinado pelo Regulamento.
“Apêndice”	Cada um dos Apêndices que venha a integrar este Anexo, descritivos de subclasse de cotas ou de aspectos aplicáveis ao FUNDO.
“Assembleia”	Significa a assembleia de Cotistas realizada de acordo com os procedimentos previstos na Parte Geral do Regulamento do FUNDO e demais regras constantes do Anexo da Classe Única.
“Ativos Alvo”	Significa (i) ações; (ii) bônus de subscrição; (iii) debêntures simples; (iv) notas comerciais e outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de Sociedades Alvo; (v) títulos, contratos e valores mobiliários representativos de participação de Sociedades Alvo que sejam sociedades limitadas; e (vi) cotas de outros FIP.
“B3”	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“BACEN”	Significa o Banco Central do Brasil.
“Boletim de Subscrição”	Significa o documento a ser assinado por cada investidor para aquisição das Cotas emitidas pela Classe Única.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

“BR GAAP”	Significa princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil e contempla todo o arcabouço normativo, legal e principiológico que rege a ciência contábil no Brasil.
“Capital Autorizado”	Tem o significado constante no quadro preambular do item 1.2 do Anexo da Classe Única.
“Capital Comprometido”	Significa o montante total subscrito que os Cotistas se comprometeram a integralizar quando da assinatura do Boletim de Subscrição e do Compromisso de Investimento.
“Capital Integralizado”	Significa o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas na Classe Única.
“Carteira da Classe Única”	Significa é a carteira de investimentos da Classe Única, formada por Ativos Alvo de emissão das Sociedades Investidas e pelos Outros Ativos, de acordo com os critérios de diversificação e composição descritos no Anexo da Classe Única.
“Chamada de Capital”	Significa cada aviso entregue aos Cotistas de tempos em tempos pelo ADMINISTRADOR, conforme instruído pelo GESTOR, o qual informará o momento e o valor das integralizações de Cotas que deverão ser feitas pelos Cotistas, por meio da qual os Cotistas deverão realizar aportes de recursos na Classe Única.
“Classe Única”	Significa a classe única de Cotas do FUNDO, denominada CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA .
“CNPJ”	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
“Código ART”	Significa o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, conforme alterado.
“Código Civil”	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Código de Processo Civil”	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“Coinvestimento”	Significa a possibilidade do GESTOR, a seu exclusivo critério, compor os recursos a serem investidos diretamente pela Classe Única nas Sociedades Alvo com recursos dos Cotistas ou terceiros, conforme termos e condições dispostos no Anexo da Classe Única.
“Compromisso de Investimento”	Significa cada “ <i>Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas e Outras Avenças</i> ”, que será assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo respectivo Cotista.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

“Conta da Classe”	Significa a conta corrente de titularidade da Classe utilizada para todas as movimentações de recursos pela Classe, inclusive para pagamento das obrigações da Classe.
“Cotas”	Significa as Cotas representativas do patrimônio da Classe Única, as quais possuem as mesmas características e conferem a seus titulares iguais direitos e obrigações, nos termos deste Regulamento.
“Cotistas”	Significa os titulares das Cotas representativas do patrimônio da Classe Única.
“Cotista Inadimplente”	Significa o Cotista que descumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos na Classe Única, na forma estabelecida no Anexo da Classe Única, no Compromisso de Investimento e no Boletim de Subscrição.
“CUSTODIANTE”	Tem o significado constante no quadro preambular do item 1.2 do quadro preambular do Anexo da Classe Única.
“CVM”	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“Data de Primeira Integralização”	Significa a data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão, a ser confirmada pelo ADMINISTRADOR aos Cotistas da Classe Única.
“Dia Útil”	Significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado, na cidade de São Paulo ou no local da sede do ADMINISTRADOR e (ii) com relação a qualquer pagamento realizado por meio da B3, aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Anexo não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
“Encargos”	Significam os encargos da Classe Única, conforme aplicável, previstos na Parte Geral do Regulamento do FUNDO, no Anexo da Classe, bem como na Resolução CVM 175.
“Encargos”	Significam os encargos do FUNDO ou da Classe Única, conforme aplicável, previstos na Parte Geral do Regulamento do FUNDO, no Anexo da Classe Única, bem como na Resolução CVM 175.
“ESCRITURADOR”	Tem o significado constante no quadro preambular do item 1.2 do quadro preambular do Anexo da Classe.
“FIP”	Significa qualquer fundo de investimento em participações, constituído nos termos da Resolução CVM 175, parte geral e Anexo Normativo IV.
“FUNDO”	Significa o CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA .



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

“Fundos21”	Significa o Fundos21 – Módulo de fundos, ambiente de negociação secundária de cotas de fundos de investimento, administrado e operacionalizado pela B3.
“Fundo Investidor”	Tem o significado previsto no item 9.1 do Anexo da Classe Única.
“GESTOR”	Tem o significado constante no quadro preambular do item 1.1 da Parte Geral do Regulamento do FUNDO.
“IGP-M”	Significa o Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas. Na hipótese de extinção do IGP-M, não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, será utilizado o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na falta de ambos, pela variação do IPC – Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE.
“IPCA”	Significa o Índice de Preços ao Consumidor, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas – IBGE.
“Instrução CVM 579”	Significa a Instrução CVM nº 579, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada, ou norma que a substitua.
“Investidores Profissionais”	Significam os investidores considerados profissionais, nos termos do Art. 11 da Resolução CVM 30.
“Investidores Qualificados”	Significam os investidores considerados qualificados, nos termos do Art. 12 da Resolução CVM 30.
“Lei das Sociedades por Ações”	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“MDA”	Significa o Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3.
“Oferta”	Significa toda e qualquer distribuição de Cotas durante o Prazo de Duração, nos termos da Resolução CVM 160 e demais regulações aplicáveis.
“Outros Ativos”	Significa os seguintes ativos financeiros, em que poderão ser alocados os recursos da Classe Única não aplicados nas Sociedade Alvo, nos termos do Anexo da Classe Única: (i) cotas de emissão de fundos classificados como “Renda Fixa”, inclusive aqueles que invistam direta e/ou indiretamente em crédito privado, regulados pela Resolução CVM 175, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pelo ADMINISTRADOR e/ou GESTOR, ou entidades a eles relacionadas; (ii) títulos públicos federais, em operações finais e/ou compromissadas; (iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN, observado ainda que a Assembleia de Cotistas, poderá aprovar novos ativos financeiros a serem investidos pela Classe, conforme o caso; (iv) outros ativos permitidos pela Resolução CVM 175, desde que adquiridos



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

	pela Classe para gestão de caixa e liquidez.
“Patrimônio Líquido”	Significa o Patrimônio Líquido da Classe Única, o qual deverá ser constituído por meio da soma (i) do disponível, (ii) do valor da Carteira da Classe Única; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades e a rentabilidade auferida no período.
“Período de Desinvestimento”	Tem o significado atribuído no item 4.2 do Anexo da Classe Única.
“Período de Investimento”	Tem o significado atribuído no item 4.1 do Anexo da Classe Única.
“Pessoa”	Significa qualquer pessoa física ou jurídica, sociedade em comandita por ações, sociedade limitada, associação, sociedade por ações, sociedades sem personalidade jurídica, ou qualquer outra pessoa.
“Política de Investimentos”	Significa a política de investimentos da Classe Única, conforme disposta no Anexo da Classe Única.
“Prazo de Duração”	Tem o significado constante no quadro preambular do item 1.2 do quadro preambular do Anexo da Classe Única.
“Prestadores de Serviços Essenciais”	Significa o ADMINISTRADOR e o GESTOR.
“Primeira Emissão”	Significa a primeira emissão de Cotas da Classe, para a constituição do patrimônio inicial da Classe Única, conforme condições estabelecidas no instrumento de sua aprovação.
“Regulamento”	Significa este regulamento do FUNDO, incluindo sua Parte Geral, eventuais Anexos, Apêndices e demais documentos que o integrem, conforme aplicável.
“Resolução CVM 160”	Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM 175”	Significa a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
“Resolução CVM 30”	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
“SELIC”	Significa o Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
“Sociedades Alvo”	Significa as sociedades por ações, abertas ou fechadas, e sociedades limitadas a serem selecionadas pelo GESTOR, com foco de atuação oportunista no segmento imobiliário e que atendam aos requisitos exigidos pela regulamentação aplicável.
“Sociedades Investidas”	Significa as Sociedades Alvo que tenham efetivamente recebido investimentos da Classe Única, nos termos do Anexo da Classe Única.



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

“Taxa de Administração”	Significa a taxa de administração devida ao ADMINISTRADOR pelos serviços de administração fiduciária e escrituração das Cotas, nos termos do item 17.1 acima deste Anexo.
“Taxa de Gestão”	Significa a taxa de gestão devida ao GESTOR pelos serviços de gestão da carteira de ativos da Classe, nos termos do item 17.1 acima deste Anexo.
“Taxa Máxima de Custódia”	Significa a taxa máxima de custódia, devida em razão da prestação do serviço de custódia de valores mobiliários para a Classe, descrita no item 17.1 acima deste Anexo.
“Taxa Máxima de Distribuição”	Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, caso aplicável, observado o previsto nos itens 3.1(xii) e 11.3.2 deste Anexo.
“Termo de Adesão”	Significa o termo que o investidor deverá assinar ao aderir à Classe Única, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições da Classe Única, em especial dos riscos aplicáveis ao investimento nas Cotas.

* * *



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO A - MODELO DE SUPLEMENTO

Características da [•] Emissão de Cotas do CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA	
Classe	Única
Número de Cotas	[•]
Valor Total da Emissão	[•]
Valor Unitário de Emissão	[•]
Data de Emissão	[•]
Preço de Integralização	[•]
Forma de integralização	[•]
Subscrição e Integralização das Cotas	[•]
Tipo de Oferta	[•]
Público-alvo	[•]
Direitos Econômicos e Políticos Atribuídos às Cotas	As Cotas conferem aos seus titulares os mesmos direitos políticos e econômicos atribuídos a todas as Cotas da Classe Única, conforme disposto no Regulamento.
Coordenador Líder	[•]



Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO B – SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA

Características da 1ª Emissão de Cotas do CENTRAL REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA RESPONSABILIDADE LIMITADA	
Classe	Única
Número de Cotas	55.000
Valor Total da Emissão	R\$55.000.000,00
Valor Unitário de Emissão	1.000,00
Data de Emissão	31 de julho de 2026
Preço de Integralização	O preço de integralização das Cotas da 1ª Emissão será, na primeira integralização, correspondente ao Valor Unitário de Emissão, e, nas integralizações subsequentes, correspondente ao valor unitário da Cota calculada sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única, no último dia útil imediatamente anterior à data de realização da chamada de capital correspondente, nos termos dos respectivos documentos de integralização.
Forma de integralização	Em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível – TED.
Subscrição e Integralização das Cotas	As Cotas Classe Única serão integralizadas de acordo com os respectivos Compromissos de Investimento e Boletim de Subscrição. A subscrição das Cotas Classe Única objeto da colocação deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data do ato que aprovar sua emissão.
Tipo de Oferta	Oferta não sujeita à RCVM 160, nos termos do art. 8º, I, da RCVM 160
Público-alvo	Investidores Profissionais
Direitos Econômicos e Políticos Atribuídos às Cotas	As Cotas conferem aos seus titulares os mesmos direitos políticos e econômicos atribuídos a todas as Cotas da Classe Única, conforme disposto no Regulamento.
Distribuidor	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., conforme já definida (“Distribuidora”).
Negociação das Cotas	As Cotas que tenham sido integralizadas podem ser negociadas no mercado secundário, com a devida observância dos requisitos estabelecidos no Regulamento e nas leis e regulamentos aplicáveis. Se as Cotas forem negociadas no mercado secundário, poderão ser depositadas no FUNDOS21 administrado e operacionalizado pela B3, caso as Cotas estejam custodiadas eletronicamente na B3.
Cancelamento das Cotas	O montante de Cotas emitidas não subscritas no período de 180 dias corridos a contar da data do ato que aprovar a emissão serão automaticamente canceladas.