

**REGULAMENTO DO  
CITADEL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

São Paulo, 26 de maio de 2026

## ÍNDICE

|   |    |
|---|----|
| PARTE GERAL .....   | 1  |
| 1. O FUNDO .....  | 1  |
| 2. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS .....   | 1  |
| 3. PRAZO DE DURAÇÃO .....   | 9  |
| 4. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....   | 9  |
| ANEXO DA CLASSE ÚNICA DO CITADEL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE<br>RESPONSABILIDADE LIMITADA.....   | 11 |
| 1. DA CLASSE ÚNICA .....  | 11 |
| 2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....   | 12 |
| 3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES.....  | 14 |
| 4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA.  | 15 |
| 5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DO FUNDO .....   | 18 |
| 6. DA ASSEMBLEIA GERAL.....   | 18 |
| 7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....  | 23 |
| 8. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....  | 24 |
| 9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES .....  | 25 |
| 10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....   | 25 |
| APÊNDICE DA SUBCLASSE A DE COTAS DO CITADEL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE<br>RESPONSABILIDADE LIMITADA.....  | 27 |
| APÊNDICE DA SUBCLASSE B DE COTAS DO CITADEL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE<br>RESPONSABILIDADE LIMITADA.....  | 29 |
| SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DA SUBCLASSE A DE COTAS DO<br>CITADEL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA ..... | 30 |

## PARTE GERAL

### 1. O FUNDO

**1.1. Base Legal.** O CITADEL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada e em vigor (“Código Civil”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e em vigor, e pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e em vigor, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução CVM 175” e “CVM”), por este regulamento (“Regulamento”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**1.2. Classes e Subclasses.** O Fundo é composto por uma única classe de cotas (“Classe Única” ou “Classe”), e 2 (duas) subclasses de cotas, sendo uma subclasse A (“Subclasse A”) e uma subclasse B (“Subclasse B”).

**1.2.1.** Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de cotas, as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.

### 2. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

**2.1. Administradora.** O Fundo é administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 16.388 de 5 de julho de 2018 (“Administradora”).

**2.2. Gestora.** A carteira de investimentos do Fundo será gerida pela BARZEL PROPERTIES GESTORA DE RECURSOS LTDA., empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Lemos Monteiro, nº 120, 19º andar, Butantã, CEP 05501-050, inscrita no CNPJ sob o nº 21.747.959/0001-65, devidamente autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do ato declaratório nº 18.235 de 16 de novembro de 2020 (“Gestora” e, em conjunto com a Administradora, simplesmente “Prestadores de Serviços Essenciais”).

### 2.3. Responsabilidade dos Prestadores de Serviços

**2.3.1. Perante a CVM.** 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 ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

**2.3.2. Perante os Cotistas.** 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.

**2.3.3.** Os Prestadores de Serviços possuem atribuições e responsabilidades específicas relacionadas aos serviços que prestam ao Fundo, sendo que esses serviços são prestados em regime de melhores esforços e caracterizam-se como uma obrigação de meio.

**2.3.3.1.** 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.

**2.3.4.** Entre os Prestadores de Serviços. 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.

**2.3.5.** Ausência de Garantia. Os investimentos no Fundo não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

**2.3.6.** A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei nº 8.668.

**2.3.7.** A Administradora do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

**2.3.8.** A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

**2.3.9.** Responsabilidades da Administradora. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Administradora praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do Fundo, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; (e) serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e (f) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

**2.3.9.1.** Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e

II. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a

comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

**2.3.9.2.** Os serviços listados nos incisos I e II acima podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções.

**2.3.9.3.** A contratação da Administradora, da Gestora do Fundo ou partes a eles relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral ou Assembleia Especial, se aplicável, de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

**2.3.10. Responsabilidades da Gestora.** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Gestora praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo., o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, caso necessário, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) formador de mercado de classe fechada; e (f) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

**2.3.11. Responsabilidades dos demais Prestadores de Serviços.** 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 seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou aos cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

**2.4. Poderes da Administradora.** A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo e da Classe Única, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, adquirir, alienar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; transigir, representar o Fundo e a Classe Única em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas da Classe Única ou a alteração do mercado organizado utilizado, e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e da Classe Única, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento, as prerrogativas e atribuições da Gestora e as decisões tomadas em Assembleia Geral e Assembleia Especial de cotistas, se aplicável.

**2.4.1.** A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei nº 8.668.

**2.4.2.** A Administradora do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus cotistas e manter

reserva sobre seus negócios.

**2.4.3.** A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

**2.5. Obrigações da Administradora.** Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

I. Selecionar, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, e observado o disposto no inciso I do item 2.7 abaixo, conforme recomendação da Gestora, bens imóveis e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da Administradora;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo;

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;

V. custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única;

VI. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe;

VII. observar as disposições constantes deste regulamento e nos demais documentos do fundo, bem como as deliberações da Assembleia Geral e da Assembleia Especial, se aplicável;

VIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

IX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

X. administrar os recursos da Classe Única de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XI. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral, da Assembleia Especial, se aplicável, da Gestora ou da Administradora, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e

XII. transferir para a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administradora do Fundo.

**2.6. Poderes da Gestora.** A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira de investimentos do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

**2.7. Obrigações da Gestora.** Caberá à Gestora:

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, conforme limites e regras previstos em acordo operacional e na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, os ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos definida neste Regulamento;

II. analisar os Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo e propor a alienação ou a aquisição à Administradora do Ativo Alvo enquadrado na política de investimento e que a Gestora entenda atender os melhores interesses do Fundo e dos cotistas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral ou Assembleia Especial, se aplicável, de cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

III. recomendar à Administradora, a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de operações relacionadas ao Ativo Alvo, bens imóveis e direitos reais a eles relativos necessárias à execução da

política de investimento da Classe Única;

IV. monitorar o desempenho da Classe Única, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio do Fundo e a carteira do Fundo, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

V. acompanhar as assembleias dos ativos em que o Fundo vier a investir, podendo, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto, comparecer às assembleias e exercer seu direito de voto;

VI. orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e recomendar à Administradora (a) o reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) a realização da amortização extraordinária das cotas do Fundo e/ou sua liquidação, conforme o caso;

VII. elaborar relatórios de investimento realizados pela Classe Única no Ativo Alvo e ativos financeiros;

VIII. recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis integrantes da carteira do Fundo com o objetivo de manutenção, conservação e reparos dos imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

IX. indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo;

X. exercer e diligenciar, em nome do Fundo, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos ativos que vierem a compor a carteira do Fundo;

XI. elaborar relatórios periódicos das atividades da Classe Única, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;

XII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

XIII. deliberar sobre a emissão de novas cotas, no limite do Capital Autorizado; e

XIV. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurar-los, judicial ou extrajudicialmente; e

XV. contratar, eventualmente, em nome do Fundo ou da classe de cotas, os seguintes serviços:

a) intermediação de operações para carteira de ativos;

b) distribuição de cotas;

c) consultoria de investimentos ou consultoria especializada;

d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;

- e) formador de mercado;
- f) cogestão da carteira de ativos; e
- g) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

**2.7.1.** Na hipótese de não haver consenso entre a Administradora e a Gestora quanto à condução ou execução da estratégia de desinvestimento do Fundo no Ativo Alvo, nos termos do inciso VI acima, caberá à Assembleia Geral deliberar, em última instância, sobre a alienação ou não do referido Ativo Alvo.

**2.8. Vedações.** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única e utilizando os recursos do Fundo e/ou da Classe Única:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 122, inciso II, alínea “a”, item 3 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- III. vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- IV. garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- V. utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade;
- VII. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- VIII. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo ou pela Classe Única, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo;
- IX. aplicar no exterior recursos captados no País;
- X. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- XI. vender à prestação as cotas da Classe Única, admitida a divisão da emissão em subclasses e integralização via chamadas de capital;
- XII. prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- XIII. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses;
- XIV. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, exceto para garantir

obrigações assumidas pelo Fundo;

XV. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

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

XVII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

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

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

## **2.9. Da Renúncia, Destituição ou Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais**

**2.9.1.** Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais. Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição pela Assembleia Geral.

**2.9.1.1.** Se a Assembleia Geral de cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**2.9.1.2.** Nas hipóteses de descredenciamento, fica a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia de Cotistas a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do total de cotas emitidas.

**2.9.1.3.** No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a Superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia de Cotistas de que trata o item acima. Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral, o fundo deve ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

**2.9.1.4.** Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu

substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia. Nos casos de substituição da Administradora, será observado o que dispõem os artigos 34 e 35 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**2.9.1.5.** No caso de alteração de prestador de serviço essencial, a administradora ou gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

**2.9.1.6.** O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia de Cotistas.

**2.9.1.7.** No caso de renúncia, a Gestora deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

**2.9.1.8.** Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo indicado, o Fundo deve ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

**2.9.1.9.** Nas hipóteses de renúncia, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger nova Administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

**2.9.1.10.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de classe de cotas do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**2.9.1.11.** Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos

**2.9.1.12.** Na hipótese de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição da Administradora, a Administradora receberá a taxa de administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

### **3. PRAZO DE DURAÇÃO**

**3.1. Prazo de Duração.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado ("Prazo de Duração").

### **4. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**4.1. Exercício Social.** O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, no dia 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

**4.2. Demonstrações Financeiras.** As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

**4.2.1.** As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

**4.3. Escrituração Contábil.** O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

**ANEXO DA CLASSE ÚNICA DO CITADEL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**1. DA CLASSE ÚNICA**

**1.1. Público-Alvo.** O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM 30, e os demais investidores autorizados pela regulamentação em vigor para adquirir as Cotas, que busquem rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento, a composição, a diversificação da carteira e o objetivo do Fundo.

**1.2. Responsabilidade Limitada.** A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

**1.2.1. Verificação de Patrimônio Negativo.** Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo:

- I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única do Fundo;
- 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 do Fundo 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.

**1.2.2.** Caso a Administradora 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, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

**1.2.3.** Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe.

**1.3. Regime da Classe.** A Classe Única do Fundo é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas, de modo que as cotas de cada subclasse somente serão resgatadas quando da liquidação do Fundo, sendo permitida a amortização das cotas, nos termos do presente Regulamento e do respectivo apêndice.

**1.4. Prazo de Duração.** A Classe Única terá o mesmo prazo de duração do Fundo, sendo que o prazo de duração das cotas será estipulado no respectivo apêndice.

**1.5. Categoria.** Nos termos do inciso VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175 a Classe Única é classificada como fundo de investimento imobiliário.

**1.6. Forma.** As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e

têm a forma escritural e nominativa.

**1.7. Direito de Voto.** A cada cota Classe Única corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

**1.8. Direitos do Cotista.** O titular de cotas Classe Única do Fundo:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**1.9. Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos.** Todas as cotas da Classe Única emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**1.10. Negociação das Cotas Classe Única.** As cotas, após subscritas e integralizadas, serão registradas para negociação em mercado secundário, a critério da Administradora, e somente poderão ser negociadas em mercado de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

**1.10.1.** As cotas somente poderão ser negociadas depois de decorrido o prazo de 37 (trinta e sete) meses contados da divulgação do anúncio de encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo.

## **2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**2.1. Objetivo.** A Classe Única tem por objeto a aquisição, retrofit (revitalização) e exploração, mediante arrendamento ou locação do Edifício Rachid Saliba, situado na Rua Bela Cintra nº 986, Cerqueira César, na Capital do Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 25.916 do 13º Cartório de Registro de Imóveis (“Ativo Alvo”).

**2.1.1.** O investimento da Classe Única no Ativo Alvo, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos e os critérios constantes deste Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

I. Imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

III. Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 (CEPAC); e

IV. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de

emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

**2.2.** As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas no Ativo Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez: Letras Hipotecárias (LH); Letras de Crédito Imobiliário (LCI); Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; cotas de outros FII (“Cotas de FII”); cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM 175 (“Ativos de Liquidez” e Ativo Alvo, quando em conjunto denominados “Ativos”).

**2.3.** O objeto e a política de investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente regulamento.

**2.4. Poderes.** A Administradora e a Gestora, conforme o caso, poderão, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

I. contratar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, contratos a serem celebrados com quaisquer prestadores de serviços e demais contrapartes relacionadas aos ativos que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e

II. adquirir ou alienar Ativos, inclusive por meio de permuta ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável, sendo que, caso determinada operação não se enquadre nos critérios constantes deste Regulamento, esta deverá ser previamente aprovada pelos cotistas do Fundo, na forma deste Regulamento.

**2.4.1.** Os Ativos poderão ser adquiridos ou alienados pelo Fundo, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses do Fundo e de seus cotistas, conforme recomendação da Gestora.

**2.4.2.** A Classe Única poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

**2.4.3.** Não há limite percentual máximo para a aquisição de um único ativo pelo Fundo ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos ativos, observada a Política de Investimento do Fundo.

**2.4.4.** O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**2.5. Cessão de Créditos e Securitização.** A Administradora poderá ceder e transferir a terceiros os créditos decorrentes das operações com os Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, mediante recomendação da Gestora.

**2.6. Gestão de Liquidez.** A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, por força do

cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada no Ativo Alvo, deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a exclusivo critério da Gestora.

**2.6.1.** A Classe Única poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez referidos no item acima para atender suas necessidades de liquidez.

**2.7. Alteração da Política de Investimentos.** O objeto da Classe Única e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**2.8. Limites de Aplicação por Emissor e por Ativo.** Não há limite de concentração por emissor ou por modalidade de ativo financeiro, nos termos do artigo 76, inciso I do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.

**2.9.** Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora e pela Gestora na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo a Gestora ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

### **3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES**

**3.1. Distribuição de Resultados.** A Classe Única deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

**3.1.1.** Os rendimentos auferidos no poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subseqüente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

**3.1.2.** Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao mês em que forem emitidas.

**3.1.3.** Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe Única, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas no último dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

**3.1.4.** O percentual mínimo a que se refere este item será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

**3.2. Amortizações.** A Administradora promoverá, conforme instrução da Gestora ou ainda caso deliberado pelos cotistas em Assembleia Geral, e observadas as disposições deste Regulamento, amortizações parciais ou a amortização total das cotas da Classe Única, a qualquer momento durante o Prazo de Duração do Fundo, na

medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

**3.2.1.** A amortização parcial das cotas de Classe Única para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a conseqüente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

**3.2.2.** Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas de Classe Única deverão abranger todas as cotas da Classe Única, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto neste Regulamento.

**3.2.3.** De acordo com as deliberações da Assembleia Geral, as amortizações poderão abranger exclusivamente determinada subclasse de cotas.

#### **4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA**

**4.1. Patrimônio da Classe Única.** O patrimônio do Fundo será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Regulamento nos documentos referentes a cada emissão de cotas do Fundo.

**4.1.1.** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da Primeira Emissão da Classe Única, nos termos do Suplemento da Primeira Emissão de cada Subclasse.

**4.1.2.** A Classe Única possui 2 (duas) subclasses de cotas, sendo uma Subclasse A e uma Subclasse B, conforme as características e direitos descritos nos respectivos apêndices.

**4.2. Subscrição Parcial.** Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio de cada subclasse da Classe Única, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista nos documentos da respectiva emissão de cotas do Fundo, observada a regulamentação aplicável.

**4.3. Integralização.** As cotas de cada subclasse da Classe Única de cada emissão serão integralizadas à vista ou mediante Chamadas de Capital, em moeda corrente nacional, em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, nos termos do documento de aceitação da oferta ou do compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido nos documentos da respectiva emissão de cotas do Fundo, se houver.

**4.3.1.** Na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento e/ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos da Classe Única, a Administradora, de acordo com as instruções da Gestora, realizará chamadas de capital ("Chamadas de Capital"), ou seja, comunicará os cotistas sobre tal oportunidade e/ou necessidade, solicitando o aporte de recursos na Classe Única mediante a integralização parcial ou total das Cotas subscritas por cada um dos cotistas nos termos dos respectivos documentos de aceitação da oferta ou compromissos de investimento.

**4.3.2.** A forma de integralização das Cotas em Chamadas de Capital deverá ser estabelecida no respectivo

documento de aceitação oferta ou do compromisso de investimento, sendo certo que o ato de aprovação da oferta poderá dispor que o valor de integralização da Cota, em cada Chamada de Capital, poderá sofrer atualização e/ou correção monetária.

**4.3.3.** A integralização em imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis será realizada a critério da Administradora, observado o previsto no artigo 9 e seus parágrafos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como a política de investimentos do Fundo, o qual deverá ocorrer na forma e prazos fixados no documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme o caso.

**4.4. Direito de Preferência no Mercado Secundário.** Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste item, observadas as restrições previstas neste Regulamento e regulamentação aplicável.

**4.4.1.** A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto de cada emissão, em especial às disposições relativas à política de investimento.

**4.5. Novas Emissões.** A Classe Única poderá realizar novas emissões de cotas de cada subclasse, mediante prévia aprovação da Assembleia Especial de cotistas ou processo de consulta formal, a qual deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, e observado que:

- I. O valor de cada nova cota ou o critério para sua fixação deverá ser fixado conforme a deliberação da Assembleia Especial de cotistas que aprovar a nova emissão de cotas;
- II. Na nova emissão, deverá haver definição a respeito da existência do direito de preferência e da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros;
- III. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes; e
- IV. Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe Única, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, observada a regulamentação aplicável.

**4.6. Capital Autorizado.** Sem prejuízo das novas emissões de cotas de cada subclasse e/ou da Classe Única por meio de deliberação dos cotistas reunidos em assembleia ou por meio do processo de consulta formal, a Administradora, conforme prévia e expressamente solicitado pela Gestora poderá deliberar sobre novas emissões de cotas até o valor total agregado correspondente a R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), sem a necessidade de prévia aprovação dos cotistas, nem de alteração do presente Regulamento, assegurado aos cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas cotas dentro da sua respectiva subclasse ("Capital Autorizado"). A deliberação de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que o valor de cada nova cota deverá ser fixado pela Gestora tendo-se como base (podendo ser

aplicado ágio ou desconto, conforme o caso): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil da respectiva subclasse e/ou da Classe Única e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade da respectiva subclasse e/ou da Classe Única; (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas; ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores.

**4.6.1.** As novas emissões de cotas deverão observar as disposições dos respectivos documentos de cada emissão, inclusive no tocante à cobrança ou não de taxa de ingresso.

**4.6.2.** Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem na respectiva Subclasse, na data a ser estabelecida nos documentos da oferta

**4.7.** Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, observado o montante mínimo disposto nos respectivos suplementos, ou cancelada a distribuição anterior.

**4.8. Restrições aos Cotistas.** Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, observado o disposto nos itens 4.7 e seguintes abaixo.

**4.9. Critérios de Isenção para o Fundo e para a Classe Única.** Para que o Fundo e para a Classe Única sejam isentos de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe Única.

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

**4.10. Critérios de Isenção para Cotistas Pessoa Física.** Os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda os rendimentos distribuídos a pessoas físicas pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado desde que o fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas, e observado que a isenção não será concedida (i) ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (ii) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Os critérios para a concessão da isenção do imposto de renda, acima descritos, poderão sofrer modificações conforme eventual alteração na legislação e na regulamentação em vigor.

**4.10.1. Ausência de Garantia de Isenção.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da

Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as demais características previstas na regulamentação aplicável para isenção do cotista pessoa-física prevista no item 4.9 acima. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas.

## 5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DO FUNDO

**5.1. Taxa Global.** As taxas globais devidas à Administradora e à Gestora, a título de remuneração pelos serviços prestados nos termos deste Regulamento, estarão dispostas no Apêndice de cada subclasse de cotas.

**5.1.1.** A Taxa Global será calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente àquele em que os serviços forem prestados. Para fins de início da cobrança, será considerada a data da primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira parcela da Taxa Global no 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente a referida integralização. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviço, acesse a Plataforma de Transparência de Taxas no endereço [www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos](http://www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos).

**5.1.2.** A Taxa Global será calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente por período vencido, de forma linear pelos Dias Úteis transcorridos, e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. Para fins de início de cobrança, será considerada a data da primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira parcela Taxa Global no 5º (quinto) Dia Útil do mês imediatamente subsequente à referida integralização.

**5.1.3.** A Administradora e/ou a Gestora podem estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pela Classe e/ou subclasse de cotas, conforme aplicável, aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa Global.

**5.2. Outras Taxas.** Não serão cobradas da Classe Única ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas ou pelo Fundo, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas.

**5.3. Encargos.** São considerados encargos do Fundo as despesas previstas na regulamentação aplicável. Considerando que o Fundo é de Classe Única, referida Classe Única será a responsável por arcar com todos os encargos do Fundo, observadas as despesas exclusivas de cada subclasse de cotas, nos termos do respectivo Apêndice.

## 6. DA ASSEMBLEIA GERAL

**6.1. Competência.** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas (“Assembleia Geral”), 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 (“Assembleia Especial” e em conjunto com a Assembleia Geral,

simplesmente “Assembleia de Cotistas”), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

**6.1.1.** Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações contábeis;
- II. a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- III. a emissão de novas cotas, em quantidade superior ao Capital Autorizado
- IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;
- V. a alteração deste Regulamento;
- VI. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;
- VII. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;
- XI. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global, caso aplicável;
- XII. contratação de formador de mercado que seja parte relacionada à Administradora, à Gestora ou ao consultor imobiliário do Fundo; e
- XIII. amortização das cotas do Fundo, observadas as disposições deste Regulamento.

**6.2. Assembleia Ordinária.** Anualmente, a assembleia de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, assim como a assembleia geral de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente. A assembleia de cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente ou se, estando presentes todos os cotistas, dispensarem referido prazo.

**6.2.1.** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

**6.3. Convocação.** A convocação da assembleia de cotistas, bem como todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias, devem ser disponibilizados, na mesma data, nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim.

**6.3.1.** A convocação da assembleia de cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

**6.3.2.** Compete a Administradora convocar a assembleia de cotistas.

**6.3.3.** A assembleia de cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no regulamento.

**6.3.4.** A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

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

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

**6.3.5.2.** O percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

**6.3.6.** Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham solicitado a inclusão de matérias na ordem do dia, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item 6.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 6.3.5, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**6.3.7.** Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

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

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

**6.3.9.** Nas assembleias ordinárias, as informações incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no referido artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**6.4. Consulta Formal.** As deliberações de assembleia de cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas.

**6.4.1.** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**6.4.2.** Os cotistas também poderão votar nas Assembleias de Cotistas por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação das Assembleias de Cotistas.

**6.5. Instalação.** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

**6.6. Deliberação.** As deliberações da Assembleia Geral e da Assembleia Especial, se aplicável serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no subitem abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**6.6.1.** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, IV, V, VIII, X, XI e XII do item 6.1.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

**6.6.2.** Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral ou Assembleia Especial, se aplicável, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**6.6.3.** As deliberações da Assembleia Geral e da Assembleia Especial, se aplicável, de cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de Assembleias Ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de Assembleias Extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

**6.6.4.** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**6.6.5.** Para fins do disposto acima e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias e procedimentos de consulta formal.

**6.6.6.** Os cotistas também poderão votar nas assembleias por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação da respectiva assembleia.

**6.6.7.** Somente podem votar na assembleia geral ou especial os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

**6.6.8.** O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da classe de cotas.

**6.6.9.** Nos termos do artigo 114 da Resolução CVM 175, não há vedação do direito a voto em assembleias de cotistas.

**6.7. Conflito de Interesses.** Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

**6.8. Pedido de Procuração.** O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os cotistas.

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

**6.8.2.** A administradora, caso receba a solicitação de que trata o item acima deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**6.8.3.** Nas hipóteses previstas no item 10.8 acima, a Administradora pode exigir:

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

**6.8.4.** É vedado à Administradora:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

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

## **7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**7.1. Representante de Cotistas.** A Assembleia de cotistas do Fundo poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

**7.1.1.** A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

**7.1.2.** O representante de cotista deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

**7.1.3.** A função de representante dos cotistas é indelegável.

**7.1.4.** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista da classe;
- II. não exercer cargo ou função na Administradora ou n controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

- III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com a classe; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**7.1.5.** Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora ao e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**7.1.6.** As competências e deveres do representante dos cotistas estão descritos no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

## **8. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**8.1. Liquidação.** No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo/ou a Classe Única, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia de Cotistas.

**8.1.1.** Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe Única pelo número das cotas emitidas pela Classe Única.

**8.1.2.** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

**8.1.3.** Na hipótese de a Assembleia de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) a Administradora deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o

referido condomínio, na forma do artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição da Administradora do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

**8.1.4.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**8.1.5.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**8.2. Encerramento.** Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo administrador, decorrente do resgate ou amortização total de cotas. É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o fundo figure como acusado em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

## **9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**9.1. Informações Periódicas e Eventuais.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**9.1.1.** A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

**9.1.2.** A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**9.1.3.** Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas.

## **10. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**10.1. Dias Úteis.** Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**10.2. Política de Voto.** O direito de voto do Fundo em assembleias dos ativos investidos pelo Fundo será exercido pela Administradora ou pela Gestora, conforme o caso, ou por representante legalmente constituído, conforme política disponível para consulta no site da Administradora: [www.hedgeinvest.com.br](http://www.hedgeinvest.com.br).

**10.3. Fatores de Risco.** A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

**10.4. Foro.** Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

## APÊNDICE DA SUBCLASSE A DE COTAS DO CITADEL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

### 1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

**1.1.** O público-alvo da Subclasse A será, exclusivamente, investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor.

**1.2.** Os direitos e obrigações das cotas da Subclasse A e das cotas da Subclasse B diferenciar-se-ão apenas no que tange ao disposto nos seus respectivos apêndices. Todos os demais direitos atribuídos às cotas, independentemente da subclasse, serão idênticos.

**1.3.** As Cotas da Subclasse A terão prioridade no recebimento dos recursos a serem distribuídos pelo Fundo, a título de distribuição de rendimentos auferidos pelo Fundo, em relação às Cotas da Subclasse B, prioridade esta limitada a 55% (cinquenta e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo nos termos deste regulamento.

**1.3.1.** A prioridade de recebimento exposta no item 1.3.1 acima será observada a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo, independentemente do volume total integralizado por cada subclasse ou da forma de integralização das Cotas A.

### 2. TAXA GLOBAL E DESPESAS

**2.1.** A Subclasse A pagará pelos serviços prestados pela Administradora e pela Gestora uma taxa global de remuneração (“Taxa Global A”) equivalente a:

I. o valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ajustado mensalmente pela variação positiva do IPCA/IBGE contada da data de início de funcionamento do Fundo, a ser pago em 7 (sete) parcelas mensais e consecutivas de R\$ 285.714,29 (duzentos e oitenta e cinco mil, setecentos e quatorze reais e vinte e nove centavos) cada, iniciando-se no 2º (segundo) e finalizando no 8º (oitavo) mês de funcionamento do Fundo;

II. até o 36º (trigésimo sexto) mês de funcionamento do Fundo, 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Subclasse A e 55% (cinquenta e cinco por cento) dos rendimentos brutos gerados pela exploração das lajes comerciais 1 (parcial), 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 do Ativo Alvo, desde que o valor contratual da exploração comercial por metro quadrado (conforme termo definido “Aluguel Mensal” nos contratos de locação) seja igual ou superior a R\$ 95,00 (noventa e cinco reais), sendo certo que a soma dos pagamentos referentes a este item (ii) não excederá a quantia de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), ainda que os 55% (cinquenta e cinco por cento) dos rendimentos brutos ultrapassem este valor; e

III. após o 36º (trigésimo sexto) mês de funcionamento do Fundo, 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido da Subclasse A.

**2.1.1.** As demais disposições a respeito da remuneração estão descritas no Anexo da Classe Única.

**2.2.** Às cotas da Subclasse A serão atribuídos todos os encargos e responsabilidades inerentes à transferência do Ativo Alvo para o Fundo, bem como à contratação, execução e custeio integral do projeto de

modernização (“*Retrofit*”) do Ativo Alvo.

**2.2.1.** O escopo do Retrofit compreenderá, dentre outros itens, a instalação de nova fachada com pele de vidro, troca de caixilhos, reforma do lobby, criação de área de *drop-off*, renovação da entrada principal, implantação de novo paisagismo, reforma e modernização do sistema de HVAC (aquecimento, ventilação e ar-condicionado), readequação do layout dos andares-tipo, construção de novos banheiros nos andares vagos, reforma e modernização do hall e dos elevadores, bem como a implementação de novo branding para o imóvel.

**2.2.2.** Todos os custos, despesas, taxas, impostos, licenças, multas e demais encargos diretos ou indiretos relacionados à execução do Retrofit, inclusive eventuais custos de projetos, consultorias, gerenciamento de obras e demais serviços correlatos, serão suportados exclusivamente pela Subclasse A, deduzidos do seu patrimônio líquido.

**APÊNDICE DA SUBCLASSE B DE COTAS DO CITADEL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**1. CARACTERÍSTICAS GERAIS**

**1.1.** O público-alvo da Subclasse B será, exclusivamente, investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor.

**1.2.** Os direitos e obrigações das cotas da Subclasse A e das cotas da Subclasse B diferenciar-se-ão apenas no que tange ao disposto nos seus respectivos apêndices. Todos os demais direitos às cotas, independentemente da subclasse, serão idênticos.

**2. TAXA GLOBAL E DESPESAS**

**2.1.** A Subclasse B pagará pelos serviços prestados pela Administradora e pela Gestora uma taxa global de remuneração ("Taxa Global B") equivalente a 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre o percentual de 45% (quarenta e cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe Única, provisionada e paga conforme previsto no Anexo da Classe Única, desde o início de funcionamento da Classe Única do Fundo.

**2.2.** Sobre as cotas da Subclasse B não recairão quaisquer encargos e responsabilidades inerentes à transferência do Ativo Alvo para o Fundo e à contratação e execução do *Retrofit*.

**SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DA SUBCLASSE A DE COTAS DO  
CITADEL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CARACTERÍSTICAS GERAIS:** 1ª (primeira) emissão de cotas (“Emissão”), todas nominativas, escriturais, da classe única de cotas do **CITADEL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), para distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação e sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e em vigor (“Resolução CVM 175”) e da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e em vigor (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente) de, inicialmente, 962.240 (novecentas e sessenta e duas mil, duzentos e quarenta) Cotas do Fundo, observado que tal quantidade inicial corresponde a (i) 385.440 (trezentos e oitenta e cinco mil, quatrocentas e quarenta) cotas da subclasse A (“Cotas A” e “Subclasse A”, respectivamente), e (ii) 576.800 (quinhentas e setenta e seis mil e oitocentas) Cotas da subclasse B (“Cotas B” e “Subclasse B”, respectivamente, sendo que quando mencionadas, em conjunto, as Cotas A e as Cotas B, simplesmente denominadas “Cotas”), totalizando R\$ 96.224.000,00 (noventa e seis milhões, duzentos e vinte e quatro mil reais), observado que (i) R\$ 38.544.000,00 (trinta e oito milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil reais) é o montante total da Oferta das Cotas A (“Montante Total da Oferta A”), e (ii) R\$ 57.680.000 (cinquenta e sete milhões, seiscentos e oitenta mil reais) é o montante total da Oferta das Cotas B (“Montante Total da Oferta B” e quando referido em conjunto com o Montante Total da Oferta A, o “Montante Total da Oferta”), a ser realizada no Brasil, as quais serão distribuídas pela Administradora, na qualidade de Coordenador Líder, com as características abaixo:

- (a) **Destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Emissão serão aplicados pela Gestora (i) de acordo com a política de investimentos estabelecida no Regulamento; (ii) aquisições estratégicas que obedeçam a política de investimentos do Regulamento, que venham a ser negociadas e celebradas pelos Prestadores de Serviços Essenciais e estejam alinhadas com as estratégias definidas pela Gestora como mais vantajosas para o Fundo (“Aquisições”), sendo que, neste caso, deverá ser observada a possibilidade de integralização das Cotas da Emissão com créditos detidos contra o Fundo em decorrência das Aquisições, nos termos da alínea “h”, abaixo;
- (b) **Preço por Cota:** O preço de cada Cota do Fundo, objeto da 1ª Emissão, será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço por Cota”);
- (c) **Taxa de Distribuição Primária:** Não haverá taxa de distribuição primária, de modo que os custos da Oferta serão integralmente arcados pelo Fundo;
- (d) **Público-alvo da Oferta:** A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidores profissionais, conforme definido no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada e em vigor (“Resolução CVM 30” e “Investidores Profissionais” ou “Investidores A” para os Investidores das Cotas A, ou “Investidores B” para os Investidores das Cotas B, respectivamente, sendo os Investidores A e os Investidores B, quando referidos em conjunto, os “Investidores”);
- (e) **Investimento Mínimo por Investidor:** Não haverá quantidade mínima a ser subscrita por Investidor no contexto da Oferta;

**(f) Período de Distribuição:** A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição");

**(g) Forma de Subscrição e Integralização:** As Cotas serão subscritas através da assinatura do boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição"), compromisso de investimento ("Compromisso de Investimento"), termo de adesão ao regulamento e termo de adesão ao acordo de cotistas, pelos Investidores, os quais deverão indicar a quantidade de Cotas A ou de Cotas B que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor (conforme abaixo definido), conforme o caso, sob a coordenação do Coordenador Líder, observando os procedimentos internos do Escriturador, conforme o caso, dentro do Período de Distribuição. As Cotas B serão integralizadas à vista pelo Preço por Cota, no âmbito das Aquisições, conforme prazos e procedimentos do escriturador do Fundo. As Cotas A deverão ser integralizadas na medida em que o Fundo (i) identifique oportunidades de investimento; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, quando a Gestora comunicará tal fato à Administradora para que esta realize uma chamada de capital ao Investidor ("Chamada de Capital"), o qual não poderá ser inferior a 5 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento da Chamada de Capital, que deverá ocorrer por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico dos Cotistas, conforme as informações constantes do Boletim de Subscrição, informando (i) a quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (ii) o valor total que deverá ser integralizado; e (iii) a data prevista para liquidação, sendo que o Cotista deverá providenciar a integralização, nos termos da Chamada de Capital, e de acordo com os prazos e procedimentos atinentes à efetivação da integralização dispostos no respectivo Compromisso de Investimento. Os demais termos e condições aplicáveis às Chamadas de Capital serão estabelecidos no Compromisso de Investimento. Os Investidores das Cotas A deverão realizar a integralização em moeda corrente nacional, no ato das respectivas Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pela Administradora. A liquidação da Oferta se dará à medida que forem cumpridas as Chamadas de Capital realizadas pela Administradora, mediante a realização de transferência bancária para uma conta corrente de titularidade do Fundo, a ser oportunamente informada, de acordo com os procedimentos estabelecidos pelo escriturador para a Oferta das Cotas A. Para todos os fins, será considerada como data de integralização de Cotas a data limite estabelecida na Chamada de Capital para a integralização dos recursos, observado eventuais encargos moratórios que venham a ser estabelecidos em caso de atraso na integralização, conforme venha a ser definido nos respectivos documentos;

**(h) Integralização das Aquisições:** As Cotas da Emissão que venham a ser integralizadas no âmbito das Aquisições poderão ser integralizadas com créditos, líquidos e certos, detidos contra o Fundo em decorrência das Aquisições, os quais poderão ser utilizados para colocação de ordem de investimento em montante equivalente ao respectivo crédito devido contra o Fundo ou que seja suficiente para o atingimento do Montante Total da Oferta, desde que referidos créditos sejam devidos pelo Fundo na data de liquidação da ordem de investimento, e, neste caso, deverá ser realizada à vista, de acordo com o previsto neste Suplemento. A integralização das Cotas nos termos aqui previstos deverá ser realizada junto ao escriturador do Fundo; e

**(i) Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Suplemento, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuídos no Regulamento.