



INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO COTINGUIBA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição (“Instrumento Particular”), a **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Água Verde, nº 1.413, 8º andar, loja 801, bairro Água Verde, Condomínio Podolan Água Verde, CEP 80620-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 39.669.186/0001-01, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.131, de 01 de outubro de 2021, neste ato representada na forma do seu contrato social (“Administradora”), em conjunto com a **TERCON INVESTIMENTOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Américo Brasiliense, nº 1.765, conjuntos 31/32, CEP 04715-005, inscrita no CNPJ sob o nº 09.121.454/0001-95, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de gestão de carteira de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório nº 9.815, de 28 de abril de 2008, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Gestor” e, em conjunto com a Administradora, “Prestadores de Serviço Essenciais”), nos termos do artigo 7º da Resolução CVM nº 175 (conforme abaixo definida), resolvem:

- (i) constituir um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 175”), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, que se denominará **COTINGUIBA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), com classe única de cotas (“Cotas” e “Classe”, respectivamente), com prazo indeterminado de duração;
- (ii) determinar que a Classe será destinada a investidores em geral;
- (iii) assumir as funções de Prestadores de Serviço Essenciais do Fundo;
- (iv) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, na forma do Anexo I ao presente instrumento (“Regulamento”);
- (v) submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelas disposições da Resolução CVM nº 175 aplicáveis ao Fundo e à Classe;
- (vi) aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas (“Emissão”), todas nominativas e escriturais, da Classe, para distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 175 e da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160” e “Oferta”, respectivamente), a ser intermediada pela Administradora, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”) de 10.000 (dez mil) Cotas, com valor nominal unitário de R\$

100,00 (cem reais) por Cota, totalizando o montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Total da Oferta"), a ser realizada no Brasil com as características abaixo:

- (a) Preço de Emissão: As Cotas terão valor equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("Preço de Emissão");
- (b) Taxa de Distribuição: Os custos de emissão serão arcados pelo Fundo, sendo devido ao Coordenador Líder o valor de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) decorrentes da coordenação e distribuição das Cotas;
- (c) Lote Adicional: Não haverá a distribuição de lote adicional e lote suplementar de Cotas da Emissão;
- (d) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: Não será admitida a distribuição parcial das Cotas da Emissão. Caso não seja atingido o Montante Total da Oferta, a Oferta será cancelada;
- (e) Público-alvo da Oferta: A Oferta será destinada a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais, fundos de investimento, bem como investidores não residentes, desde que qualificados como investidores profissionais, nos termos da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais");
- (f) Limitações à negociação: As Cotas no âmbito da Oferta somente poderão ser negociadas no mercado secundário com investidores qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta e negociadas com investidores classificados como investidores em geral, após decorrido 1 (um) ano da data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 86, inciso II, alíneas "a" e "b" da Resolução CVM nº 160;
- (g) Investimento por Investidor: O investimento mínimo por investidor é de 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor. Não haverá limitação máxima de investimento por investidor no âmbito da Oferta;
- (h) 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 nº 160 ("Período de Distribuição");
- (i) Negociação das Cotas: As Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e



operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação das Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder, a Administradora e o Gestor;

- (j) Patrimônio Mínimo Inicial: O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas; e
 - (k) Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.
- (vii) aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM nº 175, das seguintes pessoas jurídicas e/ou serviços para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe:
- (a) Consultor Imobiliário: **ERV SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS LTDA.**, com sede na cidade de Aracaju, Estado do Sergipe, na Avenida Pedro Paes de Azevedo, nº 130, bairro Salgado Filho, CEP 49020-450, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.990.759/0001-64;
 - (b) Auditor Independente, a ser contratado pela Administradora, em nome da Classe, para prestar serviços de auditoria independente, nos termos da Resolução CVM nº 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;
 - (c) Custodiante, Escriturador e Controladoria: **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente qualificada acima, para prestar serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração de cotas, nos termos da Resolução CVM nº 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;
 - (d) Distribuidor: **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, devidamente qualificada acima, para prestar serviços de distribuição de cotas, nos termos da Resolução CVM nº 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade, sendo certo que, a atuação da Administradora também como distribuidor das Cotas no âmbito da Oferta não configurará situação de conflito de interesses, tendo em vista se tratar da primeira emissão de cotas da Classe.

Em atenção ao artigo 10, inciso II, da parte geral da Resolução CVM nº 175, os Prestadores de Serviço Essenciais declaram, por meio do presente Instrumento Particular, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.



Os termos não expressamente definidos neste Instrumento Particular terão os significados que lhes for atribuído no Regulamento e/ou nos documentos da Oferta.

O presente Instrumento Particular e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, e no Ofício Circular nº 12/2019/CVM/SIN, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Curitiba/PR, 05 de janeiro de 2026.

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

TERCON INVESTIMENTOS S.A.



ANEXO I

REGULAMENTO DO

**COTINGUIBA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA
(“Fundo”)**