

BBRC11



TIVIO CAPITAL

**CONVOCAÇÃO DA CONSULTA FORMAL E DECLARAÇÃO DE VOTO PARA ASSEMBLEIA GERAL
EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 12.681.340/0001-04**

São Paulo, 22 de agosto de 2025.

Prezado(a)s cotistas,

TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Tivio"), com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4300, 7º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob n.º 03.384.738/0001-98, autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 5.805, de 19 de janeiro de 2000 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o n.º 12.681.340/0001-04 ("Fundo"), que possui classe única de cotas ("Classe"), vem, pela presente, solicitar a manifestação do seu voto como cotista do Fundo ("Cotista") para a assembleia geral extraordinária de Cotistas do Fundo a ser realizada, por meio de processo de consulta formal, no dia 22 de setembro de 2025, às 15 horas ("Assembleia"), nos termos do art. 76, §5º, da parte geral da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e do artigo 9.4 do regulamento do Fundo atualmente vigente ("Regulamento"), para deliberar sobre os assuntos constantes abaixo.

Ordem do dia:

- (i) transferir os serviços de administração fiduciária do Fundo à **BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.066.670/0001-00, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de "administrador fiduciário", por meio do Ato Declaratório n.º

3.067, de 6 de setembro de 1994 (“Novo Administrador”), com a inclusão do foro da cidade de Osasco, estado de São Paulo, sede do Novo Administrador, para quaisquer ações ou processos judiciais relativos ao Fundo ou a questões decorrentes do seu Regulamento, bem como transferir os serviços de custódia, tesouraria e controladoria dos ativos integrantes da carteira da Classe ao **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/no, Vila Yara, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.746.948/0001-12, credenciado como custodiante de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório n.º 1.432, de 27 de junho de 1990 (“Novo Custodiante”), permanecendo o Administrador, a partir da respectiva transferência, apenas como prestador de serviço essencial contratado para realização da gestão de recursos da carteira da Classe, e ficando o Administrador e o Novo Administrador, conforme o caso, autorizados a tomarem todas as providências necessárias para implementação e efetivação dos atos indicados acima;

(ii) adicionalmente à uniformização do Regulamento ao padrão do Novo Administrador, alterar o Regulamento para modificar determinados termos e condições do Fundo e da Classe, na forma prevista e detalhada na proposta da administração constante do **Anexo I** desta convocação de consulta formal (“Convocação” e “Proposta da Administração”, respectivamente), o que inclui, sem limitação: (i) a alteração de gestão passiva para gestão ativa, ampliando a possibilidade de investimentos diretos ou indiretos em ativos imobiliários e/ou direitos reais sobre imóveis e retirando a obrigatoriedade de aplicação primordial em imóveis ou direitos reais sobre imóveis com a finalidade de serem posteriormente locados ao Banco do Brasil S.A.; e (ii) a alteração da denominação do Fundo, de **“BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”** para **“TIVIO RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”**, ficando o Administrador e o Novo Administrador, conforme o caso, autorizados a tomarem todas as providências necessárias para implementação e efetivação dos atos indicados acima;

(iii) alterar o Regulamento para incluir a possibilidade de serem realizadas novas emissões de cotas mediante aprovação do gestor de recursos, sem necessidade de aprovação em sede de assembleia de cotistas, a título de capital autorizado, até o limite máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), conforme prerrogativa estabelecida pelo artigo 48, §2º, VII, da parte geral da Resolução CVM 175, com respectivo ajuste nos fatores a serem considerados para fixação do valor de novas cotas de emissão da Classe, sendo desde já estabelecido que o valor nunca poderá ser

inferior ao valor patrimonial das referidas cotas na respectiva data de emissão e observado que o Administrador e o Novo Administrador, conforme o caso, ficam desde já autorizados a tomarem todas as providências necessárias para implementação e efetivação dos atos indicados acima; e

(iv) aprovar a aquisição, pela Classe: (a) como forma de cumprimento de sua política de investimentos e sem necessidade de aprovações prévias e específicas em sede de assembleia de cotistas, de certificados de recebíveis imobiliários e de cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliários que sejam distribuídos, originados, estruturados, detidos, geridos ou administrados pelo Novo Administrador, pelo gestor de recursos do Fundo e por pessoas respectivamente a eles ligadas, desde que cumulativamente observados, na respectiva data de aquisição, os critérios de elegibilidade especificados na Proposta da Administração; e (b) como forma de alocação dos recursos remanescentes que não estiverem aplicados em ativos-alvo, sem necessidade de aprovações prévias e específicas em sede de assembleia de cotistas, de ativos de renda fixa e/ou de liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam partes relacionadas do Novo Administrador e/ou do gestor de recursos do Fundo, desde que com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e de liquidez da Classe, ficando o Administrador e o Novo Administrador, conforme o caso, autorizados a tomarem todas as providências necessárias para implementação e efetivação dos atos indicados acima.

Os Cotistas poderão manifestar seu voto por meio do sistema Cuore, sendo que, para tanto, receberão por e-mail, do remetente contact@cuoreplatform.com, o link de acesso à plataforma por meio do qual poderão enviar a manifestação de voto eletronicamente durante todo o período de votação, iniciando no momento do recebimento desta correspondência até às 14h59min do dia da realização da Assembleia.

Somente poderão participar desta Assembleia os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas ou registrados na B3 na data de envio desta convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Os cotistas poderão examinar os documentos pertinentes às propostas a serem submetidas à apreciação na Assembleia, no site da CVM (https://cvmweb.cvm.gov.br/SWB/default.asp?sg_sistema=fundosreg) e informar o CNPJ do Fundo, bem como no site do Administrador (<https://bbrc11.tivio.com/>).

Solicitamos que a manifestação do voto eletrônico seja acompanhada dos documentos comprobatórios de poderes e encaminhada no prazo acima por meio da plataforma.

O resultado do processo de Consulta Formal será formalizado no dia 22 de setembro de 2025 e será divulgado no site da Comissão de Valores Mobiliários, bem como no site do Administrador (<https://bbrc11.tivio.com/>) e demais formas previstas no Regulamento.

Em caso de suspensão, postergação ou prorrogação do prazo para manifestação no âmbito da Consulta Formal, os votos até então proferidos permanecerão plenamente válidos.

Quaisquer dúvidas pertinentes ao Fundo e/ou a esta convocação poderão ser esclarecidas mediante contato ao seguinte endereço eletrônico: assembleia@tivio.com.

Atenciosamente,

TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

ANEXO I – PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO

**PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO RELATIVA À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE
COTISTAS DO
BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA
CONVOCADA PARA 22 DE SETEMBRO DE 2025, ÀS 15 HORAS
CNPJ Nº 12.681.340/0001-04**

22 de agosto de 2025

Proposta da Administração

Senhore(a)s Cotistas,

A Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Administrador") vem, por meio desta Proposta da Administração, apresentar o detalhamento e os respectivos fundamentos que justificam a submissão das matérias constantes da ordem do dia da Assembleia, a se realizar, por meio de processo de consulta formal, no dia 22 de setembro de 2025, às 15 horas, à aprovação dos Cotistas. O Administrador recomenda a aprovação integral das referidas matérias, na forma proposta por meio da Convocação e ora detalhada por meio desta Proposta do Administrador, de acordo com os fundamentos a seguir apresentados.

(i) **Transferência dos serviços de administração fiduciária ao Novo Administrador e dos serviços de custódia de ativos ao Novo Custodiante**

A fim de conferir maior eficiência na prestação dos serviços e de maximizar os resultados do Fundo, em benefício de todos os Cotistas, é proposta a transferência dos serviços de administração fiduciária do Fundo, do Administrador para a **BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.066.670/0001-00, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de "administrador fiduciário", por meio do Ato Declaratório n.º 3.067, de 6 de setembro de 1994 ("Novo Administrador"), o qual é prestador de serviços devidamente habilitado pela CVM para exercer as atividade de administração de recursos de terceiros, possuindo sólida credibilidade no mercado e estando apto a exercer as respectivas atividades de acordo com o padrão de conduta esperado e exigido pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis.

Outrossim, pelos mesmos fundamentos, é proposta a transferência dos serviços de custódia, tesouraria e controladoria dos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe, do Administrador para o **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/no, Vila Yara, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.746.948/0001-12, credenciado como custodiante de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório n.º 1.432, de 27 de junho de 1990 ("Novo Custodiante"), o qual é prestador

de serviços devidamente habilitado pela CVM para exercer as atividades de custódia de valores mobiliários, possuindo sólida credibilidade no mercado e estando apto a exercer as respectivas atividades de acordo com o padrão de conduta esperado e exigido pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis.

Registre-se que a presente deliberação dependerá da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, observado que o Fundo possui mais de 100 (cem) Cotistas, nos termos do artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do item 9.7.1 do Regulamento.

(ii) Alterações do Regulamento

Considerações Iniciais

Além de promover a uniformização do inteiro teor do Regulamento ao padrão do Novo Administrador, em virtude da transferência dos serviços de administração fiduciária detalhada no item “(i)” acima, propõe-se a alteração de determinados termos e condições comerciais do Fundo e da Classe, tendo como objetivo precípuo readequar o regramento atual do Fundo e da Classe aos objetivos e às estratégias de investimento do gestor de recursos, à luz das condições atuais de mercado e das melhores práticas para veículos de natureza semelhante. O Administrador entende que tais alterações otimizarão a estrutura e a eficiência do Fundo e da Classe em benefício de todos os Cotistas.

A minuta de regulamento constante do **Apêndice I** desta Proposta da Administração representa a proposta de novo regulamento do Fundo ora submetida à aprovação dos Cotistas, consolidando os termos e condições a seguir descritos (“Novo Regulamento”). A fim de auxiliar os Cotistas na avaliação da presente ordem do dia e na respectiva tomada de decisão, o **Apêndice II** desta Proposta da Administração apresenta uma versão comparada entre o Regulamento (atualmente vigente) e o Novo Regulamento, evidenciando a totalidade das modificações propostas.

Os subitens abaixo enunciarão as principais alterações de termos e condições comerciais do Fundo e da Classe ora propostas, conforme acima indicado. **Não obstante, é indispensável que todos os Cotistas leiam atentamente a minuta do Novo Regulamento, em sua integralidade, a**

fim de que possam avaliar adequadamente as modificações propostas e proferir seus votos de forma diligente informada.

Registre-se que a presente deliberação dependerá da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, observado que o Fundo possui mais de 100 (cem) Cotistas, nos termos do artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do item 9.7.1 do Regulamento.

Alterações de termos e condições comerciais

O Novo Regulamento promoverá, dentre outras, as principais modificações a seguir listadas:

- (a) inclusão do Novo Administrador e do Novo Custodiante como prestadores de serviço do Fundo, caso haja aprovação das matérias constantes do item “(i)” da ordem do dia da Assembleia;
- (b) ampliação da política de investimento da Classe, de modo a permitir, de forma ampla, investimentos diretos ou indiretos em ativos imobiliários e/ou direitos reais sobre imóveis, retirando-se a obrigatoriedade de aplicação primordial em imóveis ou direitos reais sobre imóveis com a finalidade de serem posteriormente locados ao Banco do Brasil S.A. (“Banco do Brasil”) e prevendo-se, de forma mais abrangente, o investimento preponderante em “(i) *imóveis e/ou Direitos Reais sobre imóveis, localizados em todo o território nacional, construídos e/ou em fase de construção, desde que a execução e a responsabilidade pelo desenvolvimento imobiliário seja exercida por terceiro; (ii) ações ou cotas de emissão de sociedades cujo propósito seja para a realização de investimentos nos imóveis descritos no item (i) acima; e (iii) cotas de emissão de outros FII e/ou CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada junto à CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições regulatórias aplicáveis. O conceito de Ativos Alvo engloba os Ativos Alvo Conflitados para fins deste Regulamento*”;
- (c) em virtude do disposto no item “(b)” acima, retirada de todas as cláusulas, regras e demais menções ao Banco do Brasil, bem como os respectivos dispositivos relacionados, por perda de objeto e aplicabilidade;

- (d) ainda em virtude do disposto no item “(b)” acima, retirada de previsão de constituição e de funcionamento de comitê de investimentos do Fundo, com consequente retirada das cláusulas relativas ao referido comitê;
- (e) alteração da denominação do Fundo, de “**BB RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**” para “**TIVIO RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**”, em virtude da atualização da denominação social do gestor de recursos do Fundo, das alterações no rol de prestadores de serviço do Fundo e das demais alterações a serem promovidas no Regulamento, incluindo, sem limitação, a ampliação da política de investimento da Classe, nos termos detalhados nos subitens acima;
- (f) alteração da definição dos ativos financeiros de liquidez que poderão ser adquiridos pela Classe com o saldo de recursos da carteira da Classe que não estiver aplicado em Ativos Alvo, a fim de permitir a aquisição de *“(i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) títulos públicos de emissão do Banco Central do Brasil; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iv) fundos de investimento classificados como “referenciados” ou de “renda fixa”; e (v) depósitos financeiros, de acordo com as limitações legais em vigor. O conceito de Ativos de Investimento engloba os Ativos de Investimento Conflitados para fins deste Regulamento”* para o cumprimento de tal finalidade;
- (g) inclusão da possibilidade de aquisição, pela Classe, de ativos-alvo e de ativos financeiros de liquidez que se encontrem em situação de potencial conflito de interesse, desde que observados determinados critérios de elegibilidade, conforme detalhado no item “(iv)” abaixo, em caso de aprovação de tais matérias no âmbito da Assembleia;
- (h) inclusão da possibilidade de a Classe contrair empréstimos nas hipóteses excepcionais previstas nos artigos 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea “a”, item 3, da parte geral da Resolução CVM 175 ou, ainda, em regra específica para determinada categoria de fundo, em linha com o que já é permitido pelas disposições regulatórias aplicáveis;

- (i) inclusão de autorizações para que o gestor de recursos possa: (1) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, desde que para garantir obrigações assumidas pelo próprio Fundo e/ou pela própria Classe, conforme prerrogativa conferida pelo artigo 32, V, da parte geral da Resolução CVM 175; e (2) prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, em nome do Fundo e/ou da Classe, relativamente a operações de sua própria carteira, conforme prerrogativa conferida pelo art. 86, §1º, da parte geral da Resolução CVM 175, observada a revogação do art. 32, II, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 por meio da edição da Resolução da CVM nº 200, de 12 de março de 2024;
- (j) modificação de dispositivos que tratam de eventuais consultores a serem contratados pelo Fundo e/ou pela Classe para retirada de previsão da contratação de consultor imobiliário para o Fundo, considerando, inclusive, a alteração da política de investimento ora submetida à aprovação dos cotistas;
- (k) retirada de previsão de prazo máximo para realização de amortizações antecipadas de Cotas, por decisão do administrador fiduciário, após a realização de desinvestimentos ou o recebimento de pagamento relativos aos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (l) retirada de obrigatoriedade de amortização antecipada de Cotas caso restem recursos no caixa da Classe após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos ativos alvo, conferindo ao gestor de recursos maior discricionariedade na alocação dos recursos disponíveis;
- (m) previsão de que decisão pela concessão de direito de preferência aos Cotistas na subscrição de novas Cotas emitidas caberá aos Cotistas ou ao gestor de recursos, conforme o caso, ao deliberarem cada nova emissão de Cotas, conforme prerrogativas estabelecidas pelo art. 48, §2º, VII, c/c art. 70, III, ambos da parte geral da Resolução CVM 175;
- (n) inclusão da possibilidade de recompra de Cotas por meio do mercado organizado em que estejam admitidas à negociação, nos termos previstos no artigo 6º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

- (o) retirada das informações relativas à primeira emissão de Cotas, por perda de objeto e aplicabilidade, tendo em vista a conclusão de tal emissão em 13 de junho de 2011;
- (p) inclusão da possibilidade de integralização das Cotas por meio da entrega de bens e direitos, observado o laudo de avaliação a ser elaborado por empresa especializada e o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no documento de aceitação, conforme o caso;
- (q) inclusão de previsão sobre a utilização dos recursos provenientes da venda de Ativos Alvo, que poderão ser reinvestidos em Ativos ou utilizados para amortização das Cotas, a critério do gestor de recursos;
- (r) inclusão da possibilidade de realização de novas emissões que não sejam objeto de oferta pública, conforme as exceções previstas no artigo 8º da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
- (s) inclusão de matéria privativa de apreciação em sede de assembleia de cotistas, a qual se refere à alienação de Ativos Alvo de titularidade da Classe quando a assembleia de cotistas for convocada por Cotista que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas;
- (t) inclusão de disposições para tratar de eventual regime de insolvência da Classe;
- (u) atualização da redação utilizada para estabelecer a regra de distribuição de resultados pela Classe, de forma a especificar que a apuração dos resultados líquidos será realizada conforme o regime de caixa, mas havendo a possibilidade, a critério da Instituição Administradora, desde que observado o limite mínimo de distribuição, de distribuir os resultados apurados segundo o regime de competência;
- (v) retirada da vedação para que o administrador possa adquirir Cotas em nome próprio e se torne pessoalmente cotista do Fundo, a qual deixou de ser obrigatória com a edição da Resolução CVM 175; e
- (w) retirada da obrigação de constituição e manutenção de reserva de contingência para arcar com despesas extraordinárias de imóveis integrantes da carteira da Classe.

(iii) Capital autorizado e valor das Cotas em novas emissões

Propõe-se, ainda, a alteração do Regulamento para incluir a possibilidade de serem realizadas novas emissões de Cotas mediante aprovação do gestor de recursos, sem necessidade de aprovação em sede de assembleia de cotistas, a título de capital autorizado, até o limite máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), conforme prerrogativa estabelecida pelo artigo 48, §2º, VII, da parte geral da Resolução CVM 175.

Como consequência de tal inclusão, propõe-se a realização de ajuste nos fatores a serem considerados para fixação do valor da nova Cota quando das deliberações de emissão de novas Cotas, conforme detalhado na minuta do Novo Regulamento, sendo desde já estabelecido que o valor nunca poderá ser inferior ao valor patrimonial das referidas Cotas na respectiva data de emissão.

Registre-se que a presente deliberação dependerá da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, observado que o Fundo possui mais de 100 (cem) Cotistas, nos termos do artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do item 9.7.1 do Regulamento.

(iv) Ativos Alvo e Ativos Financeiros Conflitados

A fim de evitar a restrição de oportunidades no âmbito da gestão de recursos de titularidade da Classe e de possibilitar o adequado cumprimento de sua política de investimentos, é proposta a aprovação da aquisição, pela Classe, sem necessidade de aprovações prévias e específicas em sede de assembleia de cotistas, de certificados de recebíveis e de cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliários que sejam distribuídos, originados, estruturados, detidos, geridos ou administrados pelo Novo Administrador, pelo gestor de recursos do Fundo e por pessoas respectivamente a eles ligadas (“Ativos Alvo Conflitados”), desde que cumulativamente observados, na respectiva data de aquisição, os seguintes critérios de elegibilidade:

- (i) os Ativos Alvo Conflitados deverão ser admitidos à negociação em mercado organizado de bolsa de valores ou de balcão; e

- (ii) os Ativos Alvo Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada perante a CVM.

A aquisição de certificados de recebíveis imobiliários que sejam Ativos Alvo Conflitados deverá, ainda, observar cumulativamente os seguintes critérios adicionais na respectiva data de aquisição:

- (i) possuir valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor dos respectivos bens ou direitos dados em garantia, incluindo, sem limitação, eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias (*loan to value – LTV*), de no máximo 85% (oitenta e cinco por cento);
- (ii) possuir prazo de duração máximo de 20 (vinte) anos, a contar da data de aquisição dos CRI;
- (iii) possuir garantia real de imóveis ou de cotas ou ações de emissão do veículo detentor do imóvel lastro e/ou outros bens e direitos, incluindo, sem limitação, eventuais outros bens ou direitos dados em garantia, como, por exemplo, eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias permitidas nos documentos da respectiva operação, observado que, para os certificados de recebíveis imobiliários que contem com garantias reais de imóveis, a obrigação de registro e de prenotação de tal garantia real deve ser realizado em prazo determinado no instrumento da operação.

Ademais, com o igual fim de evitar a restrição de oportunidades e de possibilitar a adequada alocação dos recursos remanescentes que não estiverem aplicados em ativos-alvo, é proposta a aprovação da aquisição, pela Classe, sem necessidade de aprovações prévias e específicas em sede de assembleia de cotistas, de ativos de renda fixa e/ou de liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam partes relacionadas do Novo Administrador e/ou do gestor de recursos do Fundo, desde que com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e de liquidez da Classe.

Registre-se que a presente deliberação dependerá da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, observado que o Fundo possui mais de 100 (cem) Cotistas, nos termos do artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do item 9.7.1 do Regulamento.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V. Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 22 de agosto de 2025.

TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

Apêndice I – Novo Regulamento do Fundo Consolidado

ÍNDICE

CAPÍTULO 1	DO FUNDO	2
CAPÍTULO 2	DEFINIÇÕES	2
CAPÍTULO 3	DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	9
CAPÍTULO 4	DO PÚBLICO-ALVO.....	11
CAPÍTULO 5	DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	11
CAPÍTULO 6	FATORES DE RISCO.....	19
CAPÍTULO 7	DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO	24
CAPÍTULO 8	DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	26
CAPÍTULO 9	DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS	31
CAPÍTULO 10	DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	40
CAPÍTULO 11	DOS ENCARGOS DO FUNDO	41
CAPÍTULO 12	DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES.....	43
CAPÍTULO 13	DOS CONFLITOS DE INTERESSE	44
CAPÍTULO 14	DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....	44
CAPÍTULO 15	DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO	44
CAPÍTULO 16	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	46
CAPÍTULO 17	DAS VEDAÇÕES.....	47
CAPÍTULO 18	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	49
CAPÍTULO 19	DISPOSIÇÕES FINAIS	51

CAPÍTULO 1 DO FUNDO

1.1. Constituição. O TIVIO RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido por este Regulamento, pela Lei 8.668 e pela Resolução CVM 175, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

1.2. Categoria. Fundo de investimento imobiliário, regido por este Regulamento, pela Lei 8.668, pela parte geral e pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

1.3. A estrutura do Fundo conta com uma única classe de investimentos.

1.4. Este Regulamento dispõe sobre as informações gerais do Fundo e da Classe.

CAPÍTULO 2 DEFINIÇÕES

2.1. Definições. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

<u>“ANBIMA”</u> :	É a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>“Anexo Normativo III”</u> :	É o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
<u>“Assembleia de Cotistas”</u> :	É a assembleia de Cotistas a ser convocada para que todos os Cotistas deliberem sobre as matérias comuns ao Fundo e a Classe, na forma disciplinada neste Regulamento.
<u>“Ativos”</u> :	São os Ativos Alvo e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto.
<u>“Ativos Alvo”</u> :	São: (i) imóveis e/ou Direitos Reais sobre imóveis, localizados em todo o território nacional, construídos e/ou em fase de construção, desde que a execução e a responsabilidade pelo desenvolvimento imobiliário seja exercida por terceiro; (ii) ações ou cotas de emissão de sociedades cujo propósito seja para a

	realização de investimentos nos imóveis descritos no item (i) acima; e (iii) cotas de emissão de outros FII e/ou CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada junto à CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições regulatórias aplicáveis. O conceito de Ativos Alvo engloba os Ativos Alvo Conflitados para fins deste Regulamento.
<u>“Ativos Alvo Conflitados”</u>	São os CRIs e cotas de emissão de outros FIIs em situação de potencial conflito de interesses que, na qualidade de Ativos Alvo, sejam distribuídos, originados, estruturados, detidos, geridos ou administrados pela Instituição Gestora, pela Instituição Administradora e por pessoas respectivamente a elas ligadas, nos termos dos termos do § 2º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e cuja aquisição, pela Classe, foi autorizada pelos Cotistas por meio de Assembleia Geral realizada em [], sem necessidade de aprovação específica em sede de Assembleia Geral de Cotistas para cada operação, desde que cumulativamente observados, na data de aquisição de cada Ativo Alvo Conflitado, os Critérios de Elegibilidade, nos termos previstos neste Regulamento.
<u>“Ativos de Investimento”:</u>	São os ativos de renda fixa que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, quais sejam: (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) títulos públicos de emissão do Banco Central do Brasil; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iv) fundos de investimento classificados como “referenciados” ou de “renda fixa”; e (v) depósitos financeiros, de acordo com as limitações legais em vigor. O conceito de Ativos de Investimento engloba os Ativos de Investimento Conflitados para fins deste Regulamento.
<u>“Ativos de Investimento Conflitados”</u>	São os Ativos de Investimento de emissão ou cujas contrapartes sejam partes relacionadas à Instituição Gestora e/ou à Instituição Administradora, cuja aquisição, pela Classe, foi

	autorizada pelos Cotistas por meio de Assembleia Geral realizada em [], sem necessidade de aprovação específica em sede de Assembleia Geral de Cotistas para cada operação, desde que com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez da Classe.
“Auditor Independente”:	É a empresa de auditoria de primeira linha registrada na CVM, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora.
“B3”:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“Capital Autorizado”:	Tem o significado que lhe é atribuído no CAPÍTULO 8 deste Regulamento.
“Carteira”:	É a carteira de ativos da Classe.
“Classe”:	É a classe única de Cotas. Considerando que o Fundo possui apenas uma única classe de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
“CNPJ”:	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“Código ANBIMA”:	É o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros editado pela ANBIMA, incluindo seus documentos correlatos, incluindo, sem limitação, as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, conforme em vigor na data deste Regulamento.
“Código Civil”:	É a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Cotas”:	São todas as cotas de emissão da Classe.
“Cotistas”:	São os titulares de Cotas.

<u>“CRI”</u>	São os certificados de recebíveis imobiliários.
<u>“Critérios de Elegibilidade”</u> :	São os critérios a serem cumulativamente observados pela Instituição Gestora, na respectiva data de aquisição, para aquisição de Ativos Alvo Conflitados pela Classe, quais sejam: (i) os Ativos Alvo Conflitados deverão ser admitidos à negociação em mercado organizado de bolsa de valores ou de balcão; e (ii) os Ativos Alvo Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada perante a CVM. A aquisição de CRI que sejam Ativos Alvo Conflitados deverá, ainda, observar cumulativamente os seguintes critérios adicionais na respectiva data de aquisição: (i) possuir valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor dos respectivos bens ou direitos dados em garantia, incluindo, sem limitação, eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias (<i>loan to value – LTV</i>), de no máximo 85% (oitenta e cinco por cento); (ii) possuir prazo de duração máximo de 20 (vinte) anos, a contar da data de aquisição dos CRI; e (iii) possuir garantia real de imóveis ou de cotas ou ações de emissão do veículo detentor do imóvel lastro e/ou outros bens e direitos, incluindo, sem limitação, eventuais outros bens ou direitos dados em garantia, como, por exemplo, eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias permitidas nos documentos da respectiva operação, observado que, para os CRI que contem com garantias reais de imóveis, a obrigação de registro e de prenotação de tal garantia real deve ser realizado em prazo determinado no instrumento da operação.
<u>“Custodiante”</u> :	É o BANCO BRADESCO S.A. , com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/no, Vila Yara, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.746.948/0001-12, credenciado como custodiante de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório n.º 1.432, de 27 de junho de 1990.

“ <u>CVM</u> ”:	É a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Cálculo</u> ”:	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas.
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	Data da primeira integralização de Cotas.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.
“ <u>Direitos Reais</u> ”:	Quaisquer direitos reais, previsto na legislação brasileira atual ou que venham a ser criado por lei, relacionados a bens imóveis.
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São os custos e despesas descritos no <u>Item 11.1</u> deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora ou pela Instituição Gestora, do Patrimônio Líquido do Fundo e/ou da Classe, conforme aplicável.
“ <u>Escriturador</u> ”:	É o BANCO BRADESCO S.A. , com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/no, Vila Yara, inscrito no CNPJ sob o n.º 60.746.948/0001-12.
“ <u>FATCA</u> ”	É o <i>Foreign Account Tax Compliance Act</i> , exarado pelo <i>Internal Revenue Service</i> dos Estados Unidos da América.
“ <u>FGC</u> ”:	É o Fundo Garantidor de Créditos.
“ <u>FII</u> ”	São fundos de investimento imobiliário, constituídos e em funcionamento de acordo com a Lei 8.668 e com as disposições regulatórias aplicáveis, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 175.
“ <u>Fundo</u> ”:	É o TIVIO RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, e inscrito no CNPJ sob o nº 12.681.340/0001-04.

<u>“GIIN”</u>	É o <i>Global Intermediary Identification Number</i> estabelecido pelo sistema de registros do FATCA.
<u>“Índice”</u> :	É um índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas.
<u>“Instituição Administradora”</u> :	É a BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, inscrita no CNPJ sob o n.º 00.066.670/0001-00, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de “administrador fiduciário”, por meio do Ato Declaratório n.º 3.067, de 6 de setembro de 1994.
<u>“Instituição Gestora”</u> :	É a TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Brigadeiro Faria Lima, 4300, 7º andar, inscrita no CNPJ sob n.º 03.384.738/0001-98, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 5.805, de 19 de janeiro de 2000.
<u>“Laudo de Avaliação”</u> :	É o laudo de avaliação dos Ativos Alvo a ser elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Suplemento H ao Anexo Normativo III, previamente à aquisição dos Ativos Alvo.
<u>“Lei 6.404”</u> :	É a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Lei 8.245”</u>	É a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
<u>“Lei 8.668”</u> :	É a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

“ <u>Lei 9.779</u> ”:	É a Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
“ <u>Lei 11.033</u> ”:	É a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei 11.101</u> ”:	É a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
“ <u>Lei 12.024</u> ”:	É a Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“ <u>Lei 14.130</u> ”:	É a Lei n.º 14.130, de 29 de março de 2021, conforme alterada.
“ <u>Lei 14.754</u> ”:	É a Lei n.º 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme alterada.
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	É o patrimônio líquido do Fundo e/ou da Classe, conforme aplicável, calculado para fins contábeis, de acordo com o <u>Item 15.1</u> , abaixo.
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	É a política de investimentos adotada pela Classe para a realização de seus investimentos, nos termos dos <u>Itens 3.1</u> e seguintes deste Regulamento.
“ <u>Prestadores de Serviços</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no <u>Item 5.4</u> do Regulamento.
“ <u>Prestadores de Serviços Essenciais</u> ”:	São, em conjunto, a Instituição Administradora e a Instituição Gestora.
“ <u>Regulamento</u> ”:	É este instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo e da Classe.
“ <u>Representante dos Cotistas</u> ”:	É o representante dos Cotistas a ser eleito pelos Cotistas, por meio de Assembleia de Cotistas, conforme disciplinado pelo <u>Item 9.10</u> deste Regulamento.

<u>“Resolução CVM 160”:</u>	É a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 175”:</u>	É a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
<u>“Taxa de Administração”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no <u>Item 10.1</u> deste Regulamento.
<u>“Taxa de Gestão”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no <u>Item 10.2</u> deste Regulamento.
<u>“Valor de Mercado”:</u>	É o resultado da multiplicação (i) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (ii) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

CAPÍTULO 3 DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Política de Investimento. A Classe tem por objeto a realização de investimentos imobiliários com vistas à obtenção de renda ou ganho de capital, observados os termos e condições deste Regulamento, bem como da legislação e regulamentação vigentes, por meio da aplicação dos recursos da Classe em Ativos Alvo, de forma a proporcionar ao Cotista rentabilidade por meio de operações imobiliárias.

3.1.1. Será permitida a conferência de Ativos Alvo à Classe a título de integralização de Cotas que venham a ser subscritas pelos Cotistas, desde que aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na forma da legislação e regulamentação vigentes e observadas as disposições contidas neste Regulamento.

3.1.2. A Classe poderá investir em Ativos Alvo até o limite de 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido. O saldo de recursos da Carteira, enquanto não aplicado em Ativos Alvo ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido pela Instituição Gestora em Ativos de Investimento.

3.1.2.1. Será permitido o investimento, pela Classe, em Ativos Alvo Conflitados, desde que observados pela Instituição Gestora, no momento de cada aquisição, os Critérios de Elegibilidade descritos neste Regulamento.

3.1.2.2. Será permitido o investimento, pela Classe, em Ativos de Investimento Conflitados, desde que com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez da Classe.

3.1.2.3. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos artigos 44 e 45 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, devendo a Instituição Administradora e a Instituição Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da Carteira conforme estabelecidas no referido anexo, observado que os referidos limites não se aplicam aos investimentos realizados em Ativos Alvo.

3.1.3. A Instituição Gestora deverá investir o Patrimônio Líquido de forma a manter a classificação do Fundo como “Tijolo” e subclassificação “Renda”, de acordo com o Código ANBIMA.

3.1.4. A Classe poderá investir em Ativos Alvo localizados no Brasil, sem necessidade de diversificação regional.

3.1.5. A Classe poderá investir em quaisquer Ativos sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas.

3.2. Alienação dos Ativos Alvo. Caso a Instituição Administradora aliene Ativos Alvo, nas hipóteses e observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, os recursos obtidos com a alienação de Ativos Alvo poderão ser: **(i)** reinvestidos em Ativos; ou **(ii)** utilizados para a amortização das Cotas, a exclusivo critério da Instituição Gestora.

3.2.1. A alienação dos Ativos Alvo mencionada na acima poderá ser efetivada pela Instituição Gestora por meio de permuta, sendo que, em tal hipótese, a Classe receberá novos Ativos Alvo, aderentes à Política de Investimento, além de eventuais recursos financeiros que se fizerem aplicáveis, a serem utilizados conforme Item 3.1 acima.

3.3. Garantias. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, da Instituição Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e da Instituição Gestora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

3.4. Derivativos. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor total do Patrimônio Líquido.

3.5. Recompra de Cotas. A Classe poderá adquirir Cotas por meio do mercado organizado em que estejam admitidas à negociação, nos termos previstos no art. 6º do Anexo Normativo III, desde que observados os requisitos e as condições estipuladas pela CVM, bem como as regras e os procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do respectivo mercado organizado.

3.6. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia de Cotistas, mediante deliberação observado o disposto no Item 9.7.1, abaixo.

CAPÍTULO 4 DO PÚBLICO-ALVO

4.1. Público-alvo. As Cotas são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior. Não há limitação no público-alvo da Classe.

CAPÍTULO 5 DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

5.1. Administração e prestação de serviços. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora.

5.1.1. A Instituição Administradora é instituição financeira aderente ao Código ANBIMA.

5.1.2. A Instituição Administradora é instituição financeira participante aderente ao FATCA, com GIIN 6L2Q5J.00000.SP.076.

5.1.3. As atividades de custódia e registro de Cotas serão exercidas pelo Custodiante e pelo Escriturador, respectivamente.

5.1.4. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente que venha a ser contratado pela Instituição Administradora, em nome do Fundo.

5.1.5. A Instituição Administradora poderá, ainda, em nome do Fundo, contratar terceiros para prestação de serviços necessários ao funcionamento e ao cumprimento dos objetivos do Fundo, desde que devidamente qualificados para prestação de tais serviços.

5.1.6. Os custos com a contratação dos prestadores de serviços que não constituírem encargos do Fundo, conforme definido neste Regulamento, serão suportados pela Instituição Administradora.

5.1.7. Os encargos debitados do Fundo constarão dos relatórios preparados pela Instituição Administradora, também disponíveis no endereço eletrônico indicado no Item 5.1.5 acima.

5.2. Gestão da Carteira. A gestão da Carteira é exercida pela Instituição Gestora.

5.2.1. A Instituição Gestora é instituição financeira aderente ao Código ANBIMA.

5.2.2. A Instituição Gestora é instituição financeira participante aderente ao FATCA, com GIIN V4VBSH.00006.ME.076.

5.2.3. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Instituição Gestora é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: <https://tivio.com/documentos/>.

5.3. Prestadores de Serviços Essenciais. A Instituição Administradora e a Instituição Gestora são os Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo, conforme definido pela Resolução CVM 175, e poderão contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe, terceiros para prestação de outros serviços estabelecidos pela regulamentação em vigor, desde que devidamente qualificados para prestação de tais serviços.

5.3.1. A lista de todos os demais prestadores de serviço do Fundo pode ser encontrada no Informe Anual do Fundo, disponível no endereço eletrônico da CVM (<https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica>).

5.4. Demais prestadores de serviços. Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados em nome do Fundo e/ou da Classe (em conjunto com os Prestadores de Serviços Essenciais, "Prestadores de Serviços"), possuem, cada qual, atribuições e deveres próprios relacionados à prestação dos serviços para os quais foram contratados pelo Fundo e/ou pela Classe.

5.4.1. A responsabilidade de cada Prestador de Serviços perante o Fundo, a Classe e demais Prestadores de Serviços é, portanto, individual e limitada exclusivamente aos serviços por ele prestados, conforme previsto na regulamentação em vigor, neste Regulamento, e no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado junto ao Fundo.

5.4.2. Cada Prestador de Serviços responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de comprovado dolo ou má-fé de sua parte nas respectivas esferas de atuação, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os Prestadores de Serviços.

5.4.3. Os custos com a contratação dos demais prestadores de serviços que não constituírem Encargos do Fundo, conforme definido neste Regulamento, serão suportados pelo Prestador de Serviço Essencial que os tiver contratado.

5.5. Renúncia, destituição e descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial. Os Prestadores de Serviços Essenciais serão substituídos nos casos de: **(i)** descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao fundo, por decisão da CVM; **(ii)** renúncia; ou **(iii)** destituição, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

5.5.1. Na hipótese de descredenciamento ou renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, ficará a Instituição Administradora obrigada a: **(i)** convocar imediatamente Assembleia de Cotistas para que os Cotistas elejam substitutos; e **(ii)** no caso de renúncia, o Prestador de Serviço Essencial deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contado da data de sua renúncia e ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia de Cotistas por meio da qual for eleito seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no competente cartório de títulos e documentos. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído no prazo acima, o Fundo deve ser liquidado, devendo a Instituição Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Instituição Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

5.5.2. Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora e caso ela não convoque a Assembleia de Cotistas para eleição de seu substituto, é facultado aos Cotistas que detenham

ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas realizarem referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

5.5.3. Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo deve ser liquidado, devendo a Instituição Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Instituição Administradora até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

5.5.4. No caso de alteração de prestador de serviço essencial, o Prestador de Serviço Essencial que foi 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 substituição.

5.5.5. Após a averbação referida no Item 5.5.1, inciso (ii), acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

5.5.6. Na hipótese de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a CVM pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata o Item 5.5.1 acima.

5.5.7. A destituição da Instituição Administradora pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no Capítulo 9 abaixo.

5.5.8. Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos artigos 107 e 108 da parte geral da Resolução CVM 175.

5.6. Obrigações da Instituição Administradora. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou neste Regulamento, compete à Instituição Administradora:

- (i) adquirir os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, após a recomendação de aquisição pela Instituição Gestora, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

- (ii) adquirir os Ativos de Investimento, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- (iii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

 - (a) não se comunicam com o patrimônio da Instituição Administradora;
 - (b) não integram o ativo da Instituição Administradora;
 - (c) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
 - (d) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (e) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;
 - (f) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (g) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo e/ou pela Classe, conforme previsto neste Regulamento.
- (iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo e da Classe;
- (v) receber dividendos, bonificações ou quaisquer valores devidos ao Fundo e à Classe;

- (vi)** custear as despesas de propaganda do Fundo e da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii)** manter custodiados, junto ao Custodiante, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos de titularidade do Fundo;
- (viii)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (x) abaixo até o término do procedimento;
- (ix)** dar cumprimento aos deveres de informação previstos no CAPÍTULO 12 deste Regulamento;
- (x)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
 - (a)** o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (b)** o livro de atas de Assembleias de Cotistas;
 - (c)** a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do Fundo;
 - (d)** o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do Representante dos Cotistas, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III; e
 - (e)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo e da Classe;
- (xi)** manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
- (xii)** observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas; e

- (xiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvo sob sua responsabilidade.

5.7. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

- (i) distribuição primária das Cotas;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira, conforme recomendação a ser formulada pela Instituição Gestora; e
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, conforme recomendação a ser formulada pela Instituição Gestora;
- (iv) formador de mercado para negociação das Cotas;
- (v) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (vi) custódia de ativos financeiros.

5.7.1. Os serviços mencionados nos incisos (i) a (iv) acima são de contratação facultativa. Os serviços mencionados nos incisos (v) e (vi) acima são de contratação obrigatória, devendo ser prestados diretamente pela Instituição Administradora, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, sem prejuízo da responsabilidade da Instituição Administradora e da responsabilidade do seu diretor responsável nomeado nos termos da regulamentação aplicável.

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

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

5.9. Obrigações da Instituição Gestora. A Instituição Gestora, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da Carteira, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Investimento, bem como auxílio e recomendação à Instituição Administradora no tocante aos imóveis que venham a integrar e que integram a Carteira, conforme disposto neste Regulamento.

5.10. Garantia fidejussória. A Instituição Gestora pode prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, em nome do Fundo e/ou da Classe, relativamente a operações da própria Carteira.

5.11. Nos termos do artigo 85 da parte geral da Resolução CVM 175, inclui-se entre as obrigações da Instituição Gestora contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, conforme aplicável, os seguintes serviços:

- (i) intermediação de operações para os Ativos Alvo;
- (ii) classificação de risco das Cotas por agência de classificação de risco de crédito; e
- (iii) cogestão da Carteira.

5.11.1. A Instituição Gestora e a Instituição Administradora podem prestar os serviços de que trata o Item 5.11, inciso (i), acima, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

5.11.2. Os serviços de que tratam os incisos (ii) e (iii) do Item 5.11 acima somente são de contratação obrigatória pela Instituição Gestora caso assim deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

5.11.3. Ainda, a Instituição Gestora é diretamente responsável, civil e administrativamente, pelos prejuízos resultantes de seus atos dolosos ou culposos e pelos que infringirem normas legais, regulamentares ou estatutárias, sem prejuízo de eventual responsabilidade penal e da responsabilidade subsidiária da pessoa jurídica de direito privado que a contratou ou a supervisionou de modo inadequado.

CAPÍTULO 6 FATORES DE RISCO

6.1. Fatores de risco. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

6.2. Risco do Bloqueio à Negociação de Cotas. As Cotas ficarão bloqueadas para negociação na câmara a qual estiverem registradas até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no artigo 8º da parte geral da Resolução CVM 175. Além disso, as Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da respectiva oferta. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá negociar suas Cotas na B3.

6.3. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de emissão de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional das cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de emissão de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Não há qualquer garantia da Instituição Administradora em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, ao preço obtido pelas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

6.4. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de emissão de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pela Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações, arrendamentos, venda, permuta ou desenvolvimento imobiliário dos Ativos Alvo.

Os Cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pela Classe, dos valores obtidos com a locação, o arrendamento ou a exploração imobiliária dos Ativos Alvo, assim como pelos resultados obtidos com a venda dos Ativos Alvo ou rentabilidade dos Ativos de Investimento.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de aquisição de Ativos Alvo a partir de tais recursos. Desta forma, os recursos captados pela Classe poderão ser aplicados nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe nesse período.

6.5. Risco relativo à concentração e à pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: **(i)** que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e **(ii)** alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

6.6. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas que não adquirirem Cotas ao menos na mesma proporção das Cotas por eles detidas incorrerão no risco de terem a sua participação no patrimônio da Classe diluída.

6.7. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou da Instituição Gestora ou de qualquer

instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou da Instituição Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

6.8. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a Carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade da Classe.

Não existe garantia de que a indenização paga à Classe pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida da Classe.

6.9. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo objeto de investimento pela Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

6.10. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias estas que afetam a rentabilidade da Classe.

6.11. Risco de despesas extraordinárias. A Classe, na qualidade de proprietária dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Alvo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas. A Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais ou custos para reforma ou recuperação do imóvel.

6.12. Risco de concentração da Carteira. A Classe destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pela Classe, não há

qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que a Classe deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da Carteira, estando a Classe exposta aos riscos inerentes a essa situação.

6.13. Riscos tributários. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

6.14. Risco institucional. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, além de outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

6.15. Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no

mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o investidor que pretenda negociar a Cota de sua titularidade no mercado secundário no curto prazo.

6.16. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

6.17. Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

6.18. Riscos de crédito. Os Cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos, que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo de titularidade da Classe. Dessa forma, a Classe estará exposta aos riscos de não pagamento por obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

6.19. Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos-Alvo. Caso existam recursos no caixa do Fundo que não estejam investidos em Ativos Alvo, a Instituição Gestora poderá realizar uma amortização extraordinária das Cotas no montante do saldo de caixa disponível, proporcionalmente à quantidade de Cotas em circulação, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas estabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

6.20. Risco imobiliário. Os imóveis podem ser desvalorizados em decorrência de: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; **(ii)** mudança de zoneamento ou fatores regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda; **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial; **(iv)**

alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel; **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; e **(vi)** a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

6.21. Patrimônio Líquido negativo. Os investimentos de titularidade da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, sendo que não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. As estratégias de investimento adotadas pela Classe poderão fazer com que a Classe apresente patrimônio líquido negativo, hipótese em que, desde que respeitadas as disposições legais e regulamentares em vigor, os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais aos já subscritos. A Instituição Administradora também não responde pelas obrigações assumidas pelo Fundo. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações nem para efetuar pagamentos aos Cotistas.

6.22. Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, pandemias, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da Carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

CAPÍTULO 7 DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

7.1. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

7.2. Procedimento. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do Patrimônio Líquido será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos, na proporção das Cotas de suas respectivas titularidades, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes à Classe.

7.2.1. Nas hipóteses de liquidação da Conta, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

7.2.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações contábeis da Conta análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

7.2.3. Após a partilha de que trata o Item 7.2, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora, a Instituição Gestora e quaisquer outros Prestadores de Serviços de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora ou da Instituição Gestora.

7.2.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução da Classe, renúncia ou substituição da Instituição Administradora e/ou da Instituição Gestora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que a Classe seja parte, de forma a excluí-las do respectivo processo.

7.2.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha, por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 7.2, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora e/ou a Instituição Gestora de figurar como partes dos processos.

7.2.6. A Instituição Administradora e a Instituição Gestora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação da Classe, exceto em caso de comprovados dolo ou culpa.

7.2.7. Após a partilha do Ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias: (a) a ata da Assembleia de Cotistas por meio da qual se tenha deliberado a liquidação da Classe, se for o caso; (b) o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas; e (c) comprovante da entrada do pedido de baixo de registro no CNPJ; e

- (ii) no prazo de até 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

7.2.8. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO 8 DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

8.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas. As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

8.1.1. O valor das Cotas será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação, apurados, ambos, no encerramento do dia.

8.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas.

8.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia de Cotistas. Os Cotistas deverão sempre votar no melhor interesse do Fundo e da Classe.

8.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: **(i)** a Instituição Administradora e a Instituição Gestora; **(ii)** as partes relacionadas, os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora e da Instituição Gestora; **(iii)** empresas ligadas à Instituição Administradora e à Instituição Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, suas partes relacionadas, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo e/ou da Classe; e **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo e/ou da Classe, exceto se for o único Cotista ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

8.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 8.1.3.1 acima quando: **(i)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) acima; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas por meio

da qual se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, conforme o disposto no artigo 19 do Anexo Normativo III.

8.1.4. Os Cotistas:

- (i) não poderão exercer direito real sobre os Ativos Alvo; e
- (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

8.1.5. As Cotas de cada nova emissão deverão ser objeto de oferta pública realizada nos termos da Resolução CVM 160, exceto pelas novas emissões que se enquadrarem nas exceções do artigo 8 da Resolução CVM 160.

8.1.6. As Cotas poderão ser listadas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, a qualquer momento, de acordo com o disposto no presente Regulamento e observados os termos da regulamentação aplicável aos Cotistas.

8.1.7. Considerando que a Classe é fechada, não se admite o resgate de Cotas antes do término do seu prazo de duração, nos termos do artigo 5º, § 7º, inciso II, da Resolução CVM 175.

8.1.8. Observado o item 8.4.2. abaixo, caso as Cotas não sejam distribuídas na B3, quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pela Instituição Gestora, bem como indicar representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora e/ou Gestora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada Cotista informar à Instituição Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

8.1.9. Não será cobrada taxa de ingresso e taxa de saída dos subscritores das Cotas.

8.1.10. As Cotas serão integralizadas pelos Cotistas no mesmo momento da subscrição.

8.2. Responsabilidade dos Cotistas. A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas

que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

8.3. Eventos de Verificação. Os seguintes eventos obrigarão a Instituição Administradora a verificar se o Patrimônio Líquido está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo Fundo 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 pelo Fundo; 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.

8.4. Novas emissões de Cotas. As novas emissões de Cotas poderão ser realizadas por meio de deliberação da Instituição Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, a qualquer tempo, até o limite máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), dando conhecimento aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante.

8.4.1. Sem prejuízo do disposto acima, os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, poderão deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas na Cláusula 8.4.2 do Regulamento, observadas as disposições da Resolução CVM 160.

8.4.2. O instrumento por meio do qual for formalizada a decisão dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas ou o instrumento particular de deliberação da Instituição Gestora por meio do qual for aprovada a nova emissão de Cotas, conforme o caso, deverá prever os termos e condições das novas emissões de Cotas, incluindo, sem limitação, aqueles relativos aos

seguintes temas: (i) a concessão, ou não, de direito de preferência aos Cotistas na subscrição das novas Cotas, bem como os respectivos termos e condições do exercício de tal direito, se for o caso; (ii) abertura, ou não, de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e de montante adicional, bem como os respectivos termos e condições de tal direito, se for o caso; (iii) a possibilidade de distribuição parcial, mediante o cancelamento do saldo não colocado; (iv) o valor mínimo a ser subscrito; (v) a emissão de lote adicional; (vi) a modalidade e o regime de distribuição pública; (vii) a instituição que será responsável para realização da distribuição das Cotas; (viii) se haverá a contratação de serviço de formador de mercado; (ix) a definição sobre o documento de aceitação que será celebrado pelos cotistas que subscreverem as Cotas, caso necessário; e (x) o ambiente de negociação das novas Cotas, entre outras informações, observadas as disposições da Resolução CVM 160.

8.4.3. Caso os Cotistas autorizem oferta com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Instituição Administradora obrigada a ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

8.4.4. A deliberação acerca da nova emissão de Cotas deverá, ainda, fixar o valor da nova Cota, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos, levando-se em consideração (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e da Classe e o número de Cotas já emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo e da Classe ou (c) o Valor de Mercado das Cotas já emitidas em período a ser fixado quando da sua aprovação, ficando desde já estabelecido, que em caso de emissão realizada pela Instituição Gestora dentro do Capital Autorizado, o valor das novas Cotas nunca poderá ser inferior ao valor patrimonial das Cotas na data de emissão.

8.4.5. As Cotas objeto de novas emissões assegurarão aos seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes à época.

8.5. A subscrição de Cotas no âmbito de novas emissões será efetuada mediante a assinatura de boletim de subscrição ou documento de aceitação, que especificarão as respectivas condições da subscrição e integralização de Cotas.

8.6. Limitação à Subscrição. Não há limitação à subscrição ou à aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitado apenas o volume mínimo de subscrição

a ser estabelecido em cada emissão de Cotas, sendo ainda que não haverá limitação à subscrição no mercado secundário.

8.6.1. Não obstante o disposto no Item 8.6 acima, nos termos da Lei 9.779, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

8.7. A integralização das Cotas de novas emissões deverá ser realizada na forma indicada no respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação. As Cotas serão integralizadas pelos Cotistas no mesmo momento da subscrição.

8.7.1. No caso de integralização das Cotas por meio da entrega de bens e direitos, a integralização deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, devendo a Instituição Administradora proceder à averbação na matrícula de imóveis que venham a ser utilizados na integralização para que passem a constar do patrimônio do Fundo. A integralização aqui prevista será realizada durante o prazo de duração da Classe, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no documento de aceitação, conforme o caso.

8.7.2. No caso de integralização em Ativos Alvo que estejam registrados para negociação em mercado de balcão organizado e/ou em bolsa de valores, os valores atribuídos a eles serão aqueles registrados na última negociação. A integralização aqui prevista será realizada durante o prazo de duração da Classe, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no documento de aceitação, conforme o caso.

8.8. Ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas devem observar as regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, observada a legislação e a regulamentação aplicável

CAPÍTULO 9 DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

9.1. Competência. Considerando que a o Fundo possui uma classe única de Cotas, todas as Assembleias de Cotistas serão consideradas, concomitantemente, assembleias gerais e especiais de cotistas para os fins dispostos na Resolução CVM 175, competindo aos Cotistas deliberar sobre:

- (i) a demonstração contábil apresentada pela Instituição Administradora;
- (ii) a alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado do disposto na regulamentação aplicável;
- (iii) a substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais;
- (iv) a emissão de novas Cotas, sem prejuízo do Capital Autorizado, observado o disposto no CAPÍTULO 8 deste Regulamento;
- (v) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, e a transformação do Fundo;
- (vi) a dissolução e a liquidação do Fundo ou da Classe, quando não previstas neste Regulamento;
- (vii) a eleição e a destituição do Representante dos Cotistas, a fixação de sua remuneração, se houver, e a aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (viii) a apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (ix) aumento ou alteração do cálculo das Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão;
- (x) a aprovação de atos que configurem potenciais conflitos de interesses, nos termos da regulamentação aplicável;
- (xi) a alienação dos Ativos Alvo quando convocada por Cotista que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, nos termos do Item 9.2.2 deste Regulamento;

- (xii) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do artigo 122 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (xiii) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (xiv) a alteração do prazo de duração do Fundo ou da Classe, do objetivo do Fundo ou da Classe e da Política de Investimento; e
- (xv) a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação.

9.1.1. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, (i) de adequação a normas legais ou regulamentares ou, ainda, em virtude da atualização dos dados cadastrais dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, ou (ii) redução da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão.

9.1.1.1. As alterações referidas no Item 9.1.1, inciso (i) e (ii), acima, devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, ao passo que aquela referida no Item 9.1.1, inciso (iii), acima, deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

9.2. Convocação. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista, com antecedência de, no mínimo: **(i)** 30 (trinta) dias de sua realização, no caso das Assembleias de Cotistas ordinárias; e **(ii)** 15 (quinze) dias no caso das Assembleias de Cotistas extraordinárias.

9.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Item 9.2 acima, será considerada regular a Assembleia de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

9.2.2. A Assembleia de Cotistas poderá ser convocada pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos deste Regulamento.

9.3. Ordem do dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas,

não se admitindo que, sob a rubrica “assuntos gerais” haja matérias de competência exclusiva da Assembleia de Cotistas.

9.3.1. Por ocasião da Assembleia de Cotistas 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 Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.3.2. O pedido de que trata o Item 9.3.1 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia de Cotistas ordinária.

9.3.3. Caso os Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Item 9.3.1 acima, a Instituição Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Item 9.3.2, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes, conforme previsto no Item 9.3.5 abaixo.

9.3.4. O percentual de que trata o Item 9.3.1 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas.

9.3.5. A Instituição Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação ou nos termos do Item 9.3.3 acima, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias de Cotistas:

- (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) a página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

9.3.6. Sempre que a Assembleia de Cotistas for convocada para que os Cotistas elejam Representante dos Cotistas, as informações de que trata o Item 9.3.5 acima devem incluir:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
- (ii) as informações exigidas na legislação vigente.

9.4. Consulta formal. As deliberações dos Cotistas por meio de Assembleia de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta nos prazos previstos no Item 9.2 deste Regulamento, conforme matéria a ser aprovada, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, os quais serão disponibilizados pela Instituição Administradora nos termos do Item 9.3 e das suas alíneas acima.

9.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora ou empresa por ela indicada, de correspondência física ou correio eletrônico formalizando o seu respectivo voto.

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no Item 8.1.8 acima.

9.5. Voto. Somente poderão votar na Assembleia de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida pela Instituição Administradora até o horário de início da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto nas normas vigentes.

9.6. Instalação. A Assembleia de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

9.7. Quóruns de deliberação e voto. As deliberações das Assembleias de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou mediante processo de consulta serão tomadas por maioria de votos dos

Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Item 9.7.1 abaixo.

9.7.1. As deliberações referentes às matérias previstas no Item 9.1, incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (ix) e (x), acima, estarão sujeitas aprovação pelo seguinte quórum qualificado:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.7.2. Os percentuais de que trata o Item 9.7.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicado no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, cabendo à Instituição Administradora informar, por meio do edital de convocação, qual será o percentual aplicável nas Assembleias de Cotistas em que se trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

9.8. Pedido de procuração. A Instituição Administradora poderá enviar pedido de procuração, mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, que 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.

9.8.1. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 9.8, inciso (i), acima.

9.8.2. A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 9.8.1, deverá enviar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

9.8.3. Na hipótese prevista no Item 9.8.1 acima, a Instituição 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.

9.8.4. É vedado à Instituição Administradora:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Item 9.8.1 acima;
- (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 no Item 9.8.3 acima.

9.8.5. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 9.8.1 acima deverá informar à Instituição Administradora do teor de sua proposta.

9.8.6. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

9.9. Divulgação. As decisões da Assembleia de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

9.10. Representantes dos Cotistas. A Assembleia dos Cotistas pode nomear 1 (um) Representante dos Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

9.10.1. A eleição do Representante dos 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 a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.10.2. O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se iniciar e encerrar na Assembleia de Cotistas por meio da qual se deliberar sobre a aprovação das demonstrações contábeis do Fundo, permitida a reeleição.

9.10.3. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

9.10.4. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função na Instituição Administradora ou no controlador da Instituição Administradora ou da Instituição 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 na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo ou 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.

9.10.5. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Instituição Administradora, à Instituição Gestora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

9.10.6. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i)** fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii)** emitir formalmente opinião sobre as propostas, a serem submetidas à apreciação em sede de Assembleia de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, bem como às hipóteses de transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo e/ou da Classe;
- (iii)** denunciar à Instituição Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, aos Cotistas os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, bem como sugerir as respectivas providências;
- (iv)** analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras do Fundo e da Classe;
- (v)** examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi)** elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (a)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b)** indicação da quantidade de Cotas detida pelo Representante dos Cotistas;
 - (c)** despesas incorridas no exercício de suas atividades;
 - (d)** opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo e da Classe e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação dos Cotistas em sede de Assembleia de Cotistas; e

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo e da Classe.

9.10.7. A Instituição Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata o Item 9.10.6, inciso (vi), alínea (d), acima.

9.10.8. O Representante dos Cotistas pode solicitar à Instituição Administradora e/ou à Instituição Gestora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

9.10.9. Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados à Instituição Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o Item 9.10.6, inciso (vi), alínea (d), acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Instituição Administradora proceda à divulgação, nos termos da legislação em vigor.

9.10.10. O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

9.10.11. Os pareceres e representações do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

9.10.12. O Representante dos Cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, à Classe e aos Cotistas, devendo exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

9.11. Conflitos de interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e/ou a Classe e a Instituição Administradora ou a Instituição Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

**CAPÍTULO 10 DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E DA REMUNERAÇÃO DOS
PRESTADORES DE SERVIÇOS**

10.1. Taxa de Administração. A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo e à Classe, uma Taxa de Administração (“Taxa de Administração”) de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, calculado diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis .

10.1.1. A Taxa de Administração será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

10.2. Taxa de Gestão. A Instituição Gestora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de gestão (“Taxa de Gestão”) de 0,50% (cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, calculado diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

10.2.1. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

10.3. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais Encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

10.4. A Instituição Administradora e a Instituição Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido por elas subcontratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão.

10.5. Taxa Máxima de Distribuição. Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua ao Fundo, o presente Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será paga conforme previsto nos documentos da respectiva oferta pública, conforme a regulamentação aplicável.

CAPÍTULO 11 DOS ENCARGOS DO FUNDO

11.1. Encargos do Fundo. Sem prejuízo do disposto no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e artigo 42 do Anexo Normativo III, constituem Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- (i) Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;
- (iv) despesas com correspondência de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (v) despesas com distribuição primária de Cotas e admissão das Cotas à negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (vi) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (vii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- (viii) despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (ix) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta, se for o caso;
- (x) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos integrantes da Carteira, bem como a parcela de prejuízos da Carteira não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores de Serviços no exercício de suas respectivas funções;

- (xi) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos integrantes da Carteira;
- (xii) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe, bem como à realização de Assembleia de Cotistas;
- (xiii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos;
- (xiv) taxa máxima de distribuição;
- (xv) honorários e despesas relacionadas aos serviços de: **(a)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários dos Ativos Alvo integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira; **(b)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados dos Ativos Alvo para fins de monitoramento; e **(c)** formador de mercado;
- (xvi) taxa máxima de custódia;
- (xvii) gastos decorrentes de avaliações dos Ativos que sejam obrigatórias, nos termos da Resolução CVM 175;
- (xviii) gastos necessários à manutenção, à conservação e aos reparos dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (xix) honorários e despesas relacionadas às atividades do Representante dos Cotistas.

11.2. Outras despesas. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correrão por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, quando constituídos por iniciativa daquele Prestador de Serviço Essencial.

CAPÍTULO 12 DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

12.1. Envio de informações aos Cotistas. A Instituição Administradora informará aos titulares das Cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Cotista quanto à permanência no Fundo.

12.2. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos Ativos integrantes da Carteira deve ser: **(i)** comunicado a todos os Cotistas; **(ii)** informado às entidades administradoras de mercados organizados em que as Cotas estejam admitidas à negociação; **(iii)** divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e **(iv)** mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto uma oferta pública de Cotas estiver em curso, do distribuidor das Cotas na rede mundial de computadores. ~

12.3. Os Prestadores de Serviço Essenciais devem manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, pelos quais sejam responsáveis, conforme exigidos pela Resolução CVM 175, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

12.4. Informações eventuais. A Instituição Administradora enviará aos Cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo artigo 37 do Anexo Normativo III, tais como editais de convocação de Assembleias de Cotistas, atas e resumos das decisões tomadas em Assembleias de Cotistas, relatórios do Representante dos Cotistas, dentre outros.

12.5. Informações periódicas. A Instituição Administradora também disponibilizará aos Cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (www.bradescobemdtvm.com.br), as informações periódicas previstas no artigo 36 do Anexo Normativo III, tais como Relatórios da Instituição Administradora, Informe Anual do Fundo, demonstrações contábeis e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos Cotistas.

CAPÍTULO 13 DOS CONFLITOS DE INTERESSE

13.1. Conflitos de interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora ou a Instituição Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

CAPÍTULO 14 DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

14.1. Demonstrações contábeis. O Fundo e a Classe terão escrituração contábil próprias, devendo as suas contas e demonstrações contábeis ser segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviço Essenciais.

14.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

14.2.1. A elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis devem observar as regras específicas editadas pela CVM, conforme a categoria do fundo de investimento.

14.2.2. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte dos Prestadores de Serviços Essenciais.

CAPÍTULO 15 DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

15.1. Patrimônio Líquido. Entender-se-á por Patrimônio Líquido a soma dos Ativos, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

15.2. Apuração das demonstrações financeiras. As demonstrações contábeis do Fundo e da Classe serão apuradas da seguinte forma:

- (i) os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal, corrigido pela variação patrimonial, ou pelo valor de mercado, conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição do respectivo Ativo Alvo, se for o caso, e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

- (ii) os Ativos de Investimento que sejam títulos públicos serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e
- (iii) os Ativos de Investimento que sejam títulos privados serão avaliados a preço de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

15.3. Provisionamento. Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da Carteira, esta deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

15.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da Carteira devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados, inclui-se a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

Regime de insolvência da Classe

15.4. A existência de um passivo exigível superior ao ativo total da Classe configura um Patrimônio Líquido negativo. Nessas ocasiões, a liquidação integral do ativo da Classe não será suficiente para a satisfação das obrigações por ela assumidas.

15.5. A responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor por eles subscrito, nos termos do artigo 1.368-D, inciso I, do Código Civil, bem como da Resolução CVM 175. Dessa forma, os Cotistas não poderão ser demandados a arcar com quaisquer obrigações assumidas pela Classe em valor superior ao valor por eles subscritos para reverter o Patrimônio Líquido negativo.

15.6. Constatado o Patrimônio Líquido negativo e percorrido o processo previsto na Resolução CVM 175, a Instituição Administradora deverá, obrigatoriamente, submeter à deliberação pelos Cotistas a decisão sobre o ingresso do pedido de declaração de insolvência da Classe, observado, ainda, o disposto na Resolução CVM 175.

15.7. A deliberação dos Cotistas pela insolvência da Classe obriga a Instituição Administradora a requerer judicialmente a declaração de insolvência.

CAPÍTULO 16 DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

16.1. Resultados apurados no exercício findo. A Assembleia de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Item 9.1, inciso (i), acima, terá como objetivo que os Cotistas deliberem sobre as demonstrações contábeis apresentadas pela Instituição Administradora. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis, aos Cotistas, as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

16.1.1. Entende-se por resultado da Classe o produto decorrente do recebimento, direto ou indireto, dos valores das receitas de locação, desenvolvimento imobiliário, arrendamento, venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de emissão de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

16.1.2. A Classe deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, sendo facultado à Instituição Administradora, desde que observado o limite mínimo de distribuição, distribuir os resultados apurados segundo o regime de competência, a ser pago na forma deste Regulamento.

16.1.3. Os rendimentos auferidos pela Classe (já descontados os Encargos do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após a realização da Assembleia de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.

16.1.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o Item 16.1.3 acima os titulares de Cotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

CAPÍTULO 17 DAS VEDAÇÕES

17.1. Vedações aos Prestadores de Serviços Essenciais. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimo, salvo nas hipóteses previstas nos artigos 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea “a”, item 3, da parte geral da Resolução CVM 175 ou, ainda, em regra específica para determinada categoria de fundo;
- (iii) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) com relação à Instituição Gestora e ao consultor especializado, se houver, o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou, no caso do consultor, sugestão de investimento;
- (vii) o repasse de informações relevantes ainda não divulgadas pelo Fundo a que se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do Fundo ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com os Prestadores de Serviços do Fundo;
- (viii) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- (ix) garantir rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (x) realizar operações do Fundo e/ou da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(a)** o Fundo e/ou a Classe e a Instituição Administradora ou a Instituição Gestora; **(b)** o Fundo e/ou a Classe e Cotistas que

detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo ou da Classe, conforme o caso; **(c)** o Fundo e/ou a Classe e o Representante dos Cotistas; e **(d)** o Fundo e/ou a Classe e o empreendedor, salvo em caso de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas;

- (xi)** constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, nos termos previstos neste Regulamento e nas disposições regulatórias aplicáveis;
- (xii)** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
- (xiii)** 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;
- (xiv)** 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;
- (xv)** agir de forma contrária à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, desde que observada a legislação vigente e o papel fiduciário da Instituição Administradora
- (xvi)** praticar qualquer ato de liberalidade; e
- (xvii)** utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas.

17.1.1. A vedação do Item 17.1, inciso (xi), acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

17.1.2. É vedado, ainda, aos Prestadores de Serviços Essenciais:

- (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou aos investimentos de titularidade do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- (ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas.

CAPÍTULO 18 DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Condições para isenção fiscal. A Lei 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços ou balancetes semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

18.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Item 18.1, inciso (i), acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

18.1.2. De acordo com o inciso III combinado com o §1º do artigo 3º da Lei 11.033, o benefício de isenção de imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física é concedido desde observados os seguintes requisitos:

- (i) o Cotista pessoa física seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

- (ii) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas;
- (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
- (iv) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma do artigo 2º da Lei 9.779, sejam titulares de Cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

18.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas no Item 18.1.2, incisos (i), (ii) e (iv) acima; já quanto ao inciso (iii) do mesmo Item 18.1.2, a Instituição Administradora poderá manter as Cotas registradas para negociação.

18.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

18.1.5. A Instituição Administradora e a Instituição Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

18.1.6. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei 8.668, com as alterações introduzidas pela Lei 9.779, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, ou tributação exclusiva, nos demais casos.

CAPÍTULO 19 DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, de comum acordo e a exclusivo critério destes, criar novas classes e subclasses de Cotas, contanto que não restrinjam os direitos atribuídos às classes e subclasses existentes, as quais serão devidamente registradas perante a CVM.

19.2. O serviço de atendimento está à disposição dos Cotistas para esclarecer quaisquer dúvidas ou questões relacionadas ao Fundo, bem como às suas classes e/ou subclasses de Cotas (incluindo, mas não se limitando, pelo recebimento de eventuais reclamações por parte dos Cotistas), pelos seguintes meios:

Endereço para correspondência: Núcleo Cidade de Deus, Prédio Amarelo, 1º andar, Vila Yara, Osasco, SP.

Site: www.bradescobemdtvm.com.br

E-mail: bemdtvm@bradesco.com.br/ bcfs.estruturados@bradesco.com.br

Ouvidoria: 0800-7279933

19.3. Legislação aplicável. Este Regulamento é elaborado com base na Resolução CVM 175 e demais e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

19.4. Foro. As Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda deste Regulamento.

**Apêndice II – Novo Regulamento do Fundo Consolidado (Versão Comparada com o
Regulamento Vigente)**

ÍNDICE

CAPÍTULO 1	DO FUNDO	2
CAPÍTULO 2	DEFINIÇÕES	2
CAPÍTULO 3	DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	7
CAPÍTULO 4	DO PÚBLICO-ALVO	13
CAPÍTULO 5	DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	13
CAPÍTULO 6	FATORES DE RISCO	20
CAPÍTULO 7	DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO	26
CAPÍTULO 8	DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	28
CAPÍTULO 9	DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS	31
CAPÍTULO 10	DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	40
CAPÍTULO 11	DOS ENCARGOS DO FUNDO	41
CAPÍTULO 12	DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES	43
CAPÍTULO 13	DOS CONFLITOS DE INTERESSE	44
CAPÍTULO 14	DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS	44
CAPÍTULO 15	DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO	44
CAPÍTULO 16	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	45
CAPÍTULO 17	DAS VEDAÇÕES	46
CAPÍTULO 18	DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	48
CAPÍTULO 19	DISPOSIÇÕES FINAIS	50
CAPÍTULO 1	DO FUNDO	2
CAPÍTULO 2	DEFINIÇÕES	2
CAPÍTULO 3	DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	11
CAPÍTULO 4	DO PÚBLICO-ALVO	17
CAPÍTULO 5	DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS	17
CAPÍTULO 6	FATORES DE RISCO	26
CAPÍTULO 7	DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO	31

<u>CAPÍTULO 8</u>	<u>DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS</u>	<u>33</u>
<u>CAPÍTULO 9</u>	<u>DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS</u>	<u>39</u>
<u>CAPÍTULO 10</u>	<u>DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....</u>	<u>48</u>
<u>CAPÍTULO 11</u>	<u>DOS ENCARGOS DO FUNDO</u>	<u>49</u>
<u>CAPÍTULO 12</u>	<u>DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES.....</u>	<u>51</u>
<u>CAPÍTULO 13</u>	<u>DOS CONFLITOS DE INTERESSE</u>	<u>52</u>
<u>CAPÍTULO 14</u>	<u>DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....</u>	<u>52</u>
<u>CAPÍTULO 15</u>	<u>DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO</u>	<u>53</u>
<u>CAPÍTULO 16</u>	<u>DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS</u>	<u>54</u>
<u>CAPÍTULO 17</u>	<u>DAS VEDAÇÕES.....</u>	<u>55</u>
<u>CAPÍTULO 18</u>	<u>DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO</u>	<u>58</u>
<u>CAPÍTULO 19</u>	<u>DISPOSIÇÕES FINAIS</u>	<u>60</u>

CAPÍTULO 1 DO FUNDO

1.1. Constituição. O **BBTIVIO** RENDA **CORPORATIVA URBANA** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido por este Regulamento, pela Lei 8.668 e pela Resolução CVM 175, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

1.2. Categoria. Fundo de investimento imobiliário, regido por este Regulamento, pela Lei 8.668, pela parte geral e pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

1.2.1.3. A estrutura do Fundo conta com uma única classe de investimentos.

1.3.1.4. Este Regulamento dispõe sobre as informações gerais do Fundo e da Classe.

CAPÍTULO 2 DEFINIÇÕES

2.1. Definições. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

<u>“ANBIMA”</u> :	É a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>“Anexo Normativo III”</u> :	É o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
<u>“Assembleia de Cotistas”</u> :	É a assembleia de Cotistas a ser convocada para que todos os Cotistas deliberem sobre as matérias comuns ao Fundo e a Classe, na forma disciplinada neste Regulamento.
<u>“Ativos”</u> :	São os Ativos Alvo e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto.
<u>“Ativos Alvo”</u> :	São os imóveis ou direitos reais sobre imóveis que, caso atendam aos Critérios de Elegibilidade, poderão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de serem locados para o Banco do Brasil mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica.

	<u>São: (i) imóveis e/ou Direitos Reais sobre imóveis, localizados em todo o território nacional, construídos e/ou em fase de construção, desde que a execução e a responsabilidade pelo desenvolvimento imobiliário seja exercida por terceiro; (ii) ações ou cotas de emissão de sociedades cujo propósito seja para a realização de investimentos nos imóveis descritos no item (i) acima; e (iii) cotas de emissão de outros FII e/ou CRI, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada junto à CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições regulatórias aplicáveis. O conceito de Ativos Alvo engloba os Ativos Alvo Conflitados para fins deste Regulamento.</u>
<u>“Ativos de Investimento”: Alvo Conflitados”</u>	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha; bem como cotas de emissão de fundo de investimento de liquidez diária e letras de crédito imobiliário ou quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas a fundos de investimento imobiliários, na forma da legislação e regulamentação em vigor; <u>São os CRIs e cotas de emissão de outros FIIs em situação de potencial conflito de interesses que, na qualidade de Ativos Alvo, sejam distribuídos, originados, estruturados, detidos, geridos ou administrados pela Instituição Gestora, pela Instituição Administradora e por pessoas respectivamente a elas ligadas, nos termos dos termos do § 2º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e cuja aquisição, pela Classe, foi autorizada pelos Cotistas por meio de Assembleia Geral realizada em [], sem necessidade de aprovação específica em sede de Assembleia Geral de Cotistas para cada operação, desde que cumulativamente observados, na data de aquisição de cada Ativo Alvo Conflitado, os Critérios de Elegibilidade, nos termos previstos neste Regulamento.</u>

<u>“Ativos de Investimento”:</u>	<u>São os ativos de renda fixa que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, quais sejam: (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) títulos públicos de emissão do Banco Central do Brasil; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (iv) fundos de investimento classificados como “referenciados” ou de “renda fixa”; e (v) depósitos financeiros, de acordo com as limitações legais em vigor. O conceito de Ativos de Investimento engloba os Ativos de Investimento Conflitados para fins deste Regulamento.</u>
<u>“Ativos de Investimento Conflitados”</u>	<u>São os Ativos de Investimento de emissão ou cujas contrapartes sejam partes relacionadas à Instituição Gestora e/ou à Instituição Administradora, cuja aquisição, pela Classe, foi autorizada pelos Cotistas por meio de Assembleia Geral realizada em [], sem necessidade de aprovação específica em sede de Assembleia Geral de Cotistas para cada operação, desde que com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez da Classe.</u>
<u>“Auditor Independente”:</u>	É a empresa de auditoria de primeira linha registrada na CVM, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pela Instituição Administradora.
<u>“Banco do Brasil”:</u>	Banco do Brasil S.A., instituição financeira com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, s/n, Asa Sul — Brasília (DF), inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0001-91;
<u>“B3”:</u>	B3 S.A. — Brasil, Bolsa, Balcão.
<u>“Capital Autorizado”:</u>	<u>Tem o significado que lhe é atribuído no CAPÍTULO 8 deste Regulamento.</u>
<u>“Carteira”:</u>	É a carteira de ativos da Classe.
<u>“Classe”:</u>	É a classe única de Cotas. Considerando que o Fundo possui apenas uma única classe de Cotas, todas as referências à Classe

	no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
“CNPJ”:	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“Código ANBIMA”:	É o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros editado pela ANBIMA, incluindo seus documentos correlatos, incluindo, sem limitação, as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, conforme em vigor na data deste Regulamento.
“Comitê de Investimento”:	O comitê de investimento disciplinado no Item 3.4 e subitens deste Regulamento.
“Consultor Imobiliário”:	É a instituição de primeira linha que venha a ser contratada pela Instituição Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de consultoria imobiliária especializada, cujas principais atribuições encontram-se disciplinadas no Item 5.13 deste Regulamento.
“Contrato de Consultoria Imobiliária”:	Instrumento a ser celebrado entre o Consultor Imobiliário e a Instituição Administradora, em nome do Fundo, a fim de formalizar a contratação do Consultor Imobiliário para prestar os serviços de consultoria imobiliária especializada, nos termos previstos neste Regulamento.
“Contratos de Locação Atípica”: “Código Civil”:	São os contratos de locação que serão celebrados entre o Fundo, na qualidade de locador, e o Banco do Brasil, na qualidade de locatário, na modalidade “built to suit” ou outras formas de locação atípica. As características mínimas que os Contratos de Locação Atípica deverão possuir estão descritas no presente Regulamento. É a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Cotas”:	São todas as cotas de emissão da Classe.

<u>“Cotistas”:</u>	São os titulares de Cotas.
<u>“CRI”</u>	<u>São os certificados de recebíveis imobiliários.</u>
<u>“Critérios de Elegibilidade”:</u>	Os bens imóveis que atenderem às características a seguir descritas poderão ser indicados pelo Consultor Imobiliário à Instituição Administradora para a aquisição, total ou parcial, da sua propriedade, ou apenas de direitos reais a eles relacionados: (i) bens imóveis, cuja auditoria jurídica tenha sido concluída de forma satisfatória ao Consultor Imobiliário e à Instituição Administradora; e (ii) os alienantes dos bens imóveis e/ou outorgantes de direitos reais relacionados aos imóveis devem possuir, de forma regular e satisfatória, toda a documentação exigida pelo Consultor Imobiliário, bem como pelo competente cartório de registro de imóveis para a transferência da propriedade e/ou do direito real sobre o referido imóvel, conforme o caso. <u>São os critérios a serem cumulativamente observados pela Instituição Gestora, na respectiva data de aquisição, para aquisição de Ativos Alvo Conflitados pela Classe, quais sejam: (i) os Ativos Alvo Conflitados deverão ser admitidos à negociação em mercado organizado de bolsa de valores ou de balcão; e (ii) os Ativos Alvo Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada perante a CVM. A aquisição de CRI que sejam Ativos Alvo Conflitados deverá, ainda, observar cumulativamente os seguintes critérios adicionais na respectiva data de aquisição: (i) possuir valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor dos respectivos bens ou direitos dados em garantia, incluindo, sem limitação, eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias (<i>loan to value – LTV</i>), de no máximo 85% (oitenta e cinco por cento); (ii) possuir prazo de duração máximo de 20 (vinte) anos, a contar da data de aquisição dos CRI; e (iii) possuir garantia real de imóveis ou de cotas ou ações de emissão do veículo detentor do imóvel lastro e/ou outros bens e direitos, incluindo, sem limitação, eventuais outros bens ou direitos dados em garantia, como, por exemplo,</u>

	<u>eventuais ativos financeiros, fianças, seguros ou demais garantias bancárias permitidas nos documentos da respectiva operação, observado que, para os CRI que contem com garantias reais de imóveis, a obrigação de registro e de prenotação de tal garantia real deve ser realizado em prazo determinado no instrumento da operação.</u>
<u>“Custodiante”</u> :	É a TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS BANCO BRADESCO S.A. , com sede <u>social</u> na cidade de <u>São Paulo Osasco</u> , estado de São Paulo, na Avenida das Brigadeiro Faria Lima, 4300, 7º andar, inscrito no Núcleo Cidade de Deus, s/no, Vila Yara, inscrito no CNPJ sob o n.º <u>03.384.73860.746.948/0001-9812</u> , <u>credenciado como custodiante de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório n.º 1.432, de 27 de junho de 1990.</u>
<u>“CVM”</u> :	É a Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Cálculo”</u> :	Qualquer data em que o Fundo divulgue o valor unitário das Cotas aos Cotistas.
<u>“Data de Emissão”</u> :	Data da primeira integralização de Cotas.
<u>“Dia Útil”</u> :	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.
<u>“Direitos Reais”</u> :	Quaisquer direitos reais, previsto na legislação brasileira atual ou que venham a ser criado por lei, relacionados a bens imóveis.
<u>“Encargos do Fundo”</u> :	São os custos e despesas descritos no <u>Item 11.1</u> deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pela Instituição Administradora ou pela Instituição Gestora, do Patrimônio Líquido do Fundo e/ou da Classe, conforme aplicável.
<u>“Escriturador”</u> :	É o BANCO BRADESCO S.A. , com sede <u>social na cidade de Osasco, estado de São Paulo</u> , no Núcleo Cidade de Deus, s/ nº <u>no</u> ,

	Vila Yara, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ MF sob o n.º 60.746.948/0001-12.
<u>“FATCA”</u>	<u>É o Foreign Account Tax Compliance Act, exarado pelo Internal Revenue Service dos Estados Unidos da América.</u>
<u>“FGC”:</u>	<u>É o Fundo Garantidor de Créditos.</u>
<u>“FII”</u>	<u>São fundos de investimento imobiliário, constituídos e em funcionamento de acordo com a Lei 8.668 e com as disposições regulatórias aplicáveis, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM 175.</u>
<u>“Fundo”:</u>	É o BBTIVIO RENDA CORPORATIVAURBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, e inscrito no CNPJ sob o nº 12.681.340/0001-04.
<u>“GIIN”</u>	<u>É o Global Intermediary Identification Number estabelecido pelo sistema de registros do FATCA.</u>
<u>“Índice”:</u>	<u>É um índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas.</u>
<u>“Instituição Administradora”:</u>	É a TIVIO CAPITALBEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A LTDA. , com sede <u>social</u> na cidade de São Paulo <u>Osasco</u> , estado de São Paulo, na Avenida das Brigadeiro Faria Lima, 4300, 7º <u>no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Prédio Prata, 4º</u> andar, <u>Vila Yara,</u> inscrita no CNPJ sob o n.º 03.384.73800.066.670/0001-9800 , autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, <u>na categoria de “administrador fiduciário”,</u> por meio

	do Ato Declaratório n.º 5.805, de 193.067 , de janeiro de 2000 <u>setembro de 1994</u> .
“ <u>Instituição Gestora</u> ”:	É a TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Brigadeiro Faria Lima, 4300, 7º andar, inscrita no CNPJ sob n.º 03.384.738/0001-98, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 5.805, de 19 de janeiro de 2000.
“ <u>Laudo de Avaliação</u> ”:	É o laudo de avaliação dos Ativos Alvo a ser elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Suplemento H ao Anexo Normativo III, previamente à aquisição dos Ativos Alvo.
“ <u>Lei 6.404</u> ”:	É a Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei 8.245</u> ”:	É a Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
“ <u>Lei 8.668</u> ”:	É a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
“ <u>Lei 9.779</u> ”:	É a Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
“ <u>Lei 11.033</u> ”:	É a Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
“ <u>Lei 11.101</u> ”:	É a Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.
“ <u>Lei 12.024</u> ”:	É a Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
“ <u>Lei 14.130</u> ”:	É a Lei n.º 14.130, de 29 de março de 2021, conforme alterada.
“ <u>Lei 14.754</u> ”:	É a Lei n.º 14.754, de 12 de dezembro de 2023, conforme alterada.

<u>“Patrimônio Líquido”:</u>	É o patrimônio líquido do Fundo e/ou da Classe, conforme aplicável, calculado para fins contábeis, de acordo com o <u>Item 15.1</u> , abaixo.
<u>“Política de Investimento”:</u>	É a política de investimentos adotada pela Classe para a realização de seus investimentos, nos termos dos <u>Itens 3.31</u> e seguintes deste Regulamento.
<u>“Primeira Emissão”:</u> <u>“Prestadores de Serviços”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no <u>Item 8.5</u> deste <u>4</u> do Regulamento.
<u>“Prestadores de Serviços Essenciais”:</u>	<u>São, em conjunto, a Instituição Administradora e a Instituição Gestora.</u>
<u>“Regulamento”:</u>	É este instrumento, que disciplina o funcionamento do Fundo e da Classe.
<u>“Representante dos Cotistas”:</u>	É o representante dos Cotistas a ser eleito pelos Cotistas, por meio de Assembleia de Cotistas, conforme disciplinado pelo <u>Item 9.10</u> deste Regulamento.
<u>“Reserva de Contingência”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 15.4 deste Regulamento.
<u>“Resolução CVM 160”:</u>	É a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 175”:</u>	É a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
<u>“Taxa de Administração”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no <u>Item 10.1</u> deste Regulamento.
<u>“Taxa de Gestão”:</u>	Tem o significado que lhe é atribuído no <u>Item 10.2</u> deste Regulamento.

“Valor de Mercado”:

É o resultado da multiplicação (i) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (ii) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

CAPÍTULO 3 DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. — Política de Investimento. Objetivo. O Fundo A Classe tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e eventual adaptação de Ativos Alvo para posterior locação ao Banco do Brasil, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica, ou, ainda, a realização de investimentos em Ativos de Investimento com vistas à obtenção de renda ou ganho de capital, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. O Fundo adquirirá Ativos Alvo que atendam aos interesses e aos Critérios de Elegibilidade do Fundo, e realizará adaptações e/ou reformas nos Ativos Alvo com a celebração de Contratos Atípicos de Locação, cujos principais termos e condições encontram-se discriminados no item 3.2 abaixo.

3.2. — Os Contratos de Locação Atípica deverão observar, no mínimo, as seguintes características:

- (i) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica, como anexo, o projeto de construção a ser implantado no imóvel, projeto este elaborado exclusivamente para atender às necessidades específicas do locatário;
- (ii) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica a possibilidade de sua rescisão pelo locador, na hipótese deste constatar, por meio do procedimento de *due diligence* dos documentos relativos ao imóvel, ao seu proprietário e aos seus respectivos antecessores, a inviabilidade da aquisição do imóvel;
- (iii) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica o prazo mínimo para a locação, prazo este que deverá corresponder ao prazo mínimo necessário para a amortização de todos os investimentos realizados pelo locador; e
- (iv) Deverá constar no Contrato de Locação Atípica que, na hipótese de o locatário denunciar voluntariamente o Contrato de Locação Atípica antes de seu término, o locatário deverá realizar o pagamento de indenização ao locador, a título de perdas e danos pré-fixados.

3.3.3.1. Regulamento, bem como da legislação e regulamentação vigentes, por meio da **Política de Investimento**. Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora e/ou pela Instituição Gestora, sob a indicação do Consultor Imobiliário, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora e pela Instituição Gestora consistirá na aplicação dos recursos do Fundo na **Classe em** Ativos Alvo, de forma a proporcionar ao cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo e especialmente por meio da locação dos Ativos Alvo ao Banco do Brasil e a consequente obtenção de renda decorrente dos Ativos Alvo, não sendo objetivo direto e primordial obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo. **Cotista rentabilidade por meio de operações imobiliárias.**

3.3.1. Os Será permitida a conferência de Ativos Alvo à Classe a título de integralização de Cotas que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação.

3.3.2. A aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo será realizada pela Instituição Administradora, após a seleção e análise de tais Ativos Alvo pelo Consultor Imobiliário, observadas as condições estabelecidas nas subscritas pelos Cotistas, desde que aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na forma da legislação e regulamentação vigentes e observadas as disposições contidas no presente Regulamento.

3.3.3. Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, o Banco do Brasil terá a prerrogativa na renovação das locações, podendo ser celebrados contratos de locação sob o regime da Lei 8.245. Caso não ocorra a renovação das locações ao Banco do Brasil, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação Atípica, caberá ao Comitê de Investimentos deliberar quanto à oportunidade de locação dos Ativos Alvo a terceiros ou a alienação destes pela Instituição Administradora, observado o disposto no item 3.3.3.3 abaixo.

3.3.3.1. Caso o Comitê de Investimentos decida pela alienação dos Ativos Alvo pela Instituição Administradora, o valor da alienação de tal Ativo Alvo deverá ser respaldado em Laudo de Avaliação aprovado pelo Comitê de Investimentos, na forma prevista no item 3.4.9(iv) abaixo.

3.3.3.2.3.1.1. Os recursos adquiridos com a alienação de Ativos Alvo poderão, a critério da Instituição Administradora e/ou pela Instituição Gestora, ser utilizados na aquisição de novos Ativos, na forma prevista neste Regulamento, bem como poderão ser distribuídos aos Cotistas na forma de amortização de Cotas.

~~3.3.3.3. Caso os membros do Comitê de Investimentos decidam pela locação de Ativos Alvo a terceiros, poderão ser celebrados Contratos de Locação Atípica, com a realização de adaptações e/ou reformas nos Ativos Alvo, de forma a atender às necessidades do novo locatário, bem como poderão ser celebrados contratos de locação sob o regime da Lei 8.245.~~

~~3.3.4. Havendo a solicitação da implementação de expansão nas adaptações e/ou reformas dos Ativos Alvo pelo Banco do Brasil ou, eventualmente, por terceiro locatário, conforme disposto no Item 3.3.3 supra, caberá à Instituição Administradora e à Instituição Gestora decidir, com a orientação do Consultor Imobiliário, quanto à sua oportunidade e aos parâmetros para sua realização, de forma a obter o melhor resultado para o Fundo.~~

~~3.3.5.3.1.2.~~ O A Classe poderá investir em Ativos Alvo até o limite de 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido. O saldo de recursos da carteira do Fundo Carteira, enquanto não aplicado na forma do caput em Ativos Alvo ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido pela Instituição Gestora em Ativos de Investimento.

3.1.2.1. Será permitido o investimento, pela Classe, em Ativos Alvo Conflitados, desde que observados pela Instituição Gestora, no momento de cada aquisição, os Critérios de Elegibilidade descritos neste Regulamento.

3.1.2.2. Será permitido o investimento, pela Classe, em Ativos de Investimento Conflitados, desde que com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez da Classe.

~~3.3.6. Caso os investimentos do Fundo em títulos e a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nos artigos 44 e 45 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, observadas as exceções previstas no artigo 30, inciso II, do Anexo Normativo III.~~

~~3.3.7. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos e/ou valores mobiliários, devendo a Instituição Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem do Fundo, o serviço de custódia de instituição financeira de primeira linha devidamente autorizada pela CVM.~~

~~3.4.1.1.1. Comitê de Investimentos. O Fundo contará com Comitê de Investimentos, que será composto por 3 (três) membros efetivos, sendo 1 (um) indicado pela Instituição Administradora,~~

~~1 (um) indicado pelo Consultor Imobiliário e 1 (um) indicado pelos Cotistas, que será necessariamente um Representante dos Cotistas, bem como seu suplente;~~

~~3.4.1.3.1.2.3. A indicação dos membros, efetivo e suplente, que integrarão o Comitê de Investimentos do Fundo pelos Cotistas ocorrerá em sede de Assembleia de Cotistas convocada pela Instituição Administradora em até 30 (trinta) dias após o encerramento da distribuição das Cotas. Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da Primeira Emissão. Carteira conforme estabelecidas no referido anexo, observado que os referidos limites não se aplicam aos investimentos realizados em Ativos Alvo.~~

3.1.3. A Instituição Gestora deverá investir o Patrimônio Líquido de forma a manter a classificação do Fundo como "Tijolo" e subclassificação "Renda", de acordo com o Código ANBIMA.

3.1.4. A Classe poderá investir em Ativos Alvo localizados no Brasil, sem necessidade de diversificação regional.

3.1.5. A Caso seja convocada a Assembleia de Cotistas pela Instituição Administradora, em conformidade com o Item 3.4.1 acima, e os Cotistas não indiquem membro do Comitê de Investimentos, o Comitê de Investimentos será instalado e composto por 2 (dois) membros, sendo 1 (um) indicado pela Classe poderá investir em quaisquer Ativos sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas.

3.4.2. Alienação dos Ativos Alvo. Caso a Instituição Administradora e 1 (um) indicado pelo Consultor Imobiliário.

3.4.3. Os Cotistas podem, a qualquer tempo, indicar um representante eleito por meio de Assembleia de Cotistas para compor o Comitê de Investimentos já constituído.

3.4.4.1.1. Os membros efetivos do Comitê de Investimentos poderão ter suplentes que poderão ser indicados a qualquer momento pelo respectivo membro efetivo, salvo a indicação realizada pelos Cotistas, cujo suplente deverá ser indicado juntamente com o membro efetivo quando da realização da respectiva Assembleia de Cotistas aliene Ativos Alvo,;

3.4.5.1.1. O mandato dos membros do Comitê de Investimentos será de 2 (dois) anos, permitida a reeleição;

~~3.4.6. A Instituição Administradora, o Consultor Imobiliário ou os Cotistas poderão destituir os membros do Comitê de Investimentos por eles respectivamente indicados a qualquer tempo.~~

~~3.4.7.1.1. Os membros do Comitê de Investimentos permanecerão em seus cargos até investidura dos membros que os sucederão, mesmo que a investidura dos novos membros se dê após o fim do mandato dos anteriores.~~

~~3.4.8. No caso de vacância de membro titular do Comitê de Investimentos, seu suplente o substituirá e, em caso de vacância deste, novo membro do Comitê de Investimentos deverá ser indicado pela Instituição Administradora, pelo Consultor Imobiliário ou pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, conforme o caso.~~

~~3.4.9. Constituem obrigações e responsabilidades dos membros do Comitê de Investimentos:~~

~~(i) — Deliberar sobre eventuais renegociações dos Contratos de Locação Atípica a serem conduzidas entre a Instituição Administradora e/ou a Instituição Gestora e o Banco do Brasil, nas hipóteses em que tais renegociações tratem dos seguintes assuntos: (a) redução do valor do aluguel; (b) outorga de carência para o pagamento do aluguel; (c) redução do prazo da locação; (d) rescisão do respectivo Contrato de Locação Atípica; (e) renúncia, pelo Fundo, no recebimento de multas, indenizações e/ou quaisquer penalidades previstas nos Contratos de Locação Atípica e devidas pelo Banco do Brasil; e/ou (f) alteração de índice de correção do valor dos aluguéis previsto nos Contratos de Locação Atípica;~~

~~(ii) — Deliberar sobre a locação dos Ativos Alvo a terceiros, que não o Banco do Brasil, nas hipóteses de (i) término dos prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica sem que haja a renovação da locação ao Banco do Brasil ou (ii) no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação Atípica;~~

(iii) 3.2. Deliberar sobre e observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, os recursos obtidos com a alienação dos Ativos Alvo, nas hipóteses de (i) término dos prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica sem que haja a renovação da locação ao Banco do Brasil ou (ii) no caso de rescisão antecipada de qualquer dos Contratos de Locação Atípica; e de Ativos Alvo poderão ser: (i) reinvestidos em Ativos; ou (ii) utilizados para a amortização das Cotas, a exclusivo critério da Instituição Gestora.

~~(iv) — Deliberar sobre a aprovação do Laudo de Avaliação que sustentará a alienação dos Ativos Alvo.~~

~~3.4.10. — Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer tipo de remuneração do Fundo pelo desempenho de suas funções, exceto o Representante de Cotistas, que receberá a remuneração fixada pelos Cotistas mencionada na acima poderá ser efetivada pela Instituição Gestora por meio de Assembleia de Cotistas, quando assim for deliberado.~~

~~3.4.11. — O Comitê de Investimentos reunir-se-á sempre que os interesses do Fundo assim o exigirem.~~

~~3.4.12. — As reuniões do Comitê de Investimentos serão convocadas, por escrito, por meio eletrônico, por qualquer de seus membros, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias permuta, sendo dispensada a convocação quando estiverem presentes todos os seus membros.~~

~~3.4.13. — As reuniões do Comitê de Investimentos serão instaladas com a presença de no mínimo 3 (três) membros, titulares ou seus suplentes, podendo ainda a Instituição Administradora e/ou Consultor Imobiliário serem representados por terceiros indicados, mediante a apresentação de instrumento de procuração específica para determinada reunião do Comitê de Investimentos.~~

~~3.4.14. — Caso não tenha sido eleito um representante dos Cotistas para compor o Comitê de Investimentos, as reuniões serão validamente instaladas com a presença de 2 (dois) membros titulares ou seus respectivos suplentes.~~

~~3.4.15.3.2.1. — As deliberações dos membros do Comitê que, em tal hipótese, a Classe receberá novos Ativos Alvo, aderentes à Política de Investimento serão tomadas sempre pela unanimidade de seus membros e, caso não seja alcançado referido quórum, a questão será submetida à aprovação pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, além de eventuais recursos financeiros que se fizerem aplicáveis, a serem utilizados conforme Item 3.1 acima.~~

3.5.3.3. Garantias. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, da Instituição Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora e da Instituição Gestora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

3.6.3.4. Derivativos. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor total do Patrimônio Líquido.

3.5. Recompra de Cotas. A Classe poderá adquirir Cotas por meio do mercado organizado em que estejam admitidas à negociação, nos termos previstos no art. 6º do Anexo Normativo III, desde que observados os requisitos e as condições estipuladas pela CVM, bem como as regras e os procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do respectivo mercado organizado.

3.7.3.6. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia de Cotistas, mediante deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas observado o disposto no Item 9.7.1, abaixo.

CAPÍTULO 4 DO PÚBLICO-ALVO

4.1. Público-alvo. As Cotas são destinadas a investidores em geral, ~~observado~~ sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o disposto no caso, no Item 8.6 deste Regulamento Brasil ou no exterior. Não há limitação no público-alvo da Classe.

CAPÍTULO 5 DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

5.1. Administração e prestação de serviços. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora.

~~5.1.1. As atividades de consultoria imobiliária serão exercidas pelo Consultor Imobiliário.~~

5.1.1. A Instituição Administradora é instituição financeira aderente ao Código ANBIMA.

5.1.2. A Instituição Administradora é instituição financeira participante aderente ao FATCA, com GIIN 6L2Q5J.00000.SP.076.

~~5.1.2.5.1.3.~~ 5.1.3. As atividades de custódia e registro de Cotas serão exercidas pelo Custodiante e pelo Escriturador, respectivamente.

5.1.3.5.1.4. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente que venha a ser contratado pela Instituição Administradora, em nome do Fundo.

5.1.4.5.1.5. A Instituição Administradora poderá, ainda, em nome do Fundo, contratar terceiros para prestação de serviços necessários ao funcionamento e ao cumprimento dos objetivos do Fundo, desde que devidamente qualificados para prestação de tais serviços. ~~A lista de todos os prestadores de serviço contratados pelo Fundo pode ser encontrada no website da Instituição Administradora, no seguinte endereço eletrônico: <https://tivio.com/documentos/>.~~

5.1.6. Os custos com a contratação dos prestadores de serviços que não constituem encargos do Fundo, conforme definido neste Regulamento, serão suportados pela Instituição Administradora.

5.1.5.5.1.7. Os encargos debitados do Fundo constarão dos relatórios preparados pela Instituição Administradora, também disponíveis no endereço eletrônico indicado no Item 5.1.4.5 acima.

~~**5.2.** Limitações da Instituição Administradora. A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da Carteira.~~

5.3.5.2. Gestão da Carteira. A gestão da Carteira é exercida pela Instituição Gestora.

5.3.1.5.2.1. A Instituição Gestora é instituição financeira aderente ao Código ANBIMA.

5.2.2. A Instituição Gestora é instituição financeira participante aderente ao FATCA, com GIIN V4VBSH.00006.ME.076.

5.2.3. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Instituição Gestora é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: <https://tivio.com/documentos/>.

5.4.5.3. Prestadores de Serviços Essenciais. A Instituição Administradora e a Instituição Gestora são os Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo, conforme definido pela Resolução CVM 175, e poderão contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe, terceiros para prestação de outros serviços

estabelecidos pela regulamentação em vigor, desde que devidamente qualificados para prestação de tais serviços.

5.4.1.5.3.1. A lista de todos os demais prestadores de serviço do Fundo pode ser encontrada no Informe Anual do Fundo, disponível no endereço eletrônico da CVM (<https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica>). (<https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica>).

5.5.5.4. Demais prestadores de serviços. Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados em nome do Fundo e/ou da Classe (em conjunto com os Prestadores de Serviços Essenciais, “Prestadores de Serviços”), possuem, cada qual, atribuições e deveres próprios relacionados à prestação dos serviços para os quais foram contratados pelo Fundo e/ou pela Classe.

5.5.1.5.4.1. A responsabilidade de cada Prestador de Serviços perante o Fundo, a Classe e demais Prestadores de Serviços é, portanto, individual e limitada exclusivamente aos serviços por ele prestados, conforme previsto na regulamentação em vigor, neste Regulamento, e no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado junto ao Fundo.

5.5.2.5.4.2. Cada Prestador de Serviços responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de comprovado dolo ou má-fé de sua parte nas respectivas esferas de atuação, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os Prestadores de Serviços.

5.5.3.5.4.3. Os custos com a contratação dos demais prestadores de serviços que não constituírem Encargos do Fundo, conforme definido neste Regulamento, serão suportados pelo Prestador de Serviço Essencial que os tiver contratado.

5.6.5.5. Renúncia, destituição e descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial. Os Prestadores de Serviços Essenciais serão substituídos nos casos de: **(i)** descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao fundo, por decisão da CVM; **(ii)** renúncia; ou **(iii)** destituição, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

5.6.1.5.5.1. Na hipótese de descredenciamento ou renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, ficará a Instituição Administradora obrigada a: **(i)** convocar imediatamente Assembleia de Cotistas para que os Cotistas elejam substitutos; e **(ii)** no caso de renúncia, o Prestador de Serviço Essencial deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva

substituição, que deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias contado da data de sua renúncia e ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia de Cotistas por meio da qual for eleito seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no competente cartório de títulos e documentos. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído no prazo acima, o Fundo deve ser liquidado, devendo a Instituição Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Instituição Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

5.6.2.5.5.2. Na hipótese de renúncia da Instituição Administradora e caso ela não convoque a Assembleia de Cotistas para eleição de seu substituto, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas realizarem referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

5.5.3. Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo deve ser liquidado, devendo a Instituição Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Instituição Administradora até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

5.5.4. No caso de alteração de prestador de serviço essencial, o Prestador de Serviço Essencial que foi 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 substituição.

5.6.3.5.5.5. Após a averbação referida no Item 5.65.1, inciso (ii), acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

5.6.4.5.5.6. Na hipótese de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a CVM pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata o Item 5.65.1 acima.

5.6.5.5.5.7. A destituição da Instituição Administradora pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no CAPÍTULO 9 Capítulo 9 abaixo.

5.6.6.5.5.8. Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos artigos 107 e 108 da parte geral da Resolução CVM 175.

5.7.5.6. **Obrigações da Instituição Administradora.** Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou neste Regulamento, compete à Instituição Administradora:

- (i) adquirir os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, após a recomendação de aquisição pela Instituição Gestora ~~e/ou pelo Consultor Imobiliário~~, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- ~~(ii)~~ ~~celebrar os Contratos de Locação Atípica em ato imediatamente subsequente à aquisição dos Ativos Alvo;~~
- ~~(iii)~~(ii) adquirir os Ativos de Investimento, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- ~~(iv)~~(iii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - (a) ~~não se comunicam com o patrimônio da Instituição Administradora;~~
 - ~~(a)~~(b) não integram o ativo da Instituição Administradora;
 - ~~(b)~~(c) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
 - ~~(c)~~(d) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - ~~(d)~~(e) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;

~~(e)~~(f) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

~~(f)~~(g) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo e/ou pela Classe, conforme previsto neste Regulamento.

~~(v)~~(iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo e da Classe;

~~(vi)~~(v) receber dividendos, bonificações ou quaisquer valores devidos ao Fundo e à Classe;

~~(vii)~~(vi) custear as despesas de propaganda do Fundo e da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

~~(viii)~~(vii) manter custodiados, junto ao Custodiante, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos de titularidade do Fundo;

~~(ix)~~(viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso ~~(ix)~~ abaixo até o término do procedimento;

~~(x)~~(ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no ~~CAPÍTULO 12~~ CAPÍTULO 12 deste Regulamento;

~~(xi)~~(x) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- (a) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
- (b) o livro de atas de Assembleias de Cotistas;
- (c) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do Fundo;

(d) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do Representante dos Cotistas, dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III; e

(e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo e da Classe;

~~(xii)~~(xi) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

~~(xiii)~~(xii) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas; e

~~(xiv)~~(xiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Alvo sob sua responsabilidade.

5.8.5.7. A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

(i) distribuição primária das Cotas;

(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira, conforme recomendação a ser formulada pela Instituição Gestora; e

(iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento, conforme recomendação a ser formulada pela Instituição Gestora;

- (iv) formador de mercado; para negociação das Cotas;
- (v) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (vi) custódia de ativos financeiros.

5.8.1.5.7.1. Os serviços mencionados nos incisos ~~(i)~~(i) a (iv) acima são de contratação facultativa. Os serviços mencionados nos incisos ~~(v) e (vi)~~ acima são obrigatórios (v) e (vi) acima são de contratação obrigatória, devendo ser prestados diretamente pela Instituição Administradora, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, sem prejuízo da responsabilidade da Instituição Administradora e da responsabilidade do seu diretor responsável nomeado nos termos da regulamentação aplicável.

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

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

5.10.5.9. Obrigações da Instituição Gestora. A Instituição Gestora, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da Carteira, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Investimento, bem como auxílio e recomendação à Instituição Administradora no tocante aos imóveis que venham a integrar e que integram a Carteira, conforme disposto neste Regulamento.

5.10. Garantia fidejussória. A Instituição Gestora pode prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, em nome do Fundo e/ou da Classe, relativamente a operações da própria Carteira.

5.11. Nos termos do artigo 85 da parte geral da Resolução CVM 175, inclui-se entre as obrigações da Instituição Gestora contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, conforme aplicável, os seguintes serviços:

- (i) intermediação de operações para os Ativos Alvo;
- (ii) classificação de risco das Cotas por agência de classificação de risco de crédito; e
- (iii) cogestão da Carteira.

5.11.1. A Instituição Gestora e a Instituição Administradora podem prestar os serviços de que trata o Item 5.11, inciso (i), acima, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

5.11.2. Os serviços de que tratam os incisos (ii) e (iii) do Item 5.11 acima somente são de contratação obrigatória pela Instituição Gestora caso assim deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

~~**5.11.3.** A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Instituição Gestora é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: <https://tivio.com/documentos/>~~

5.11.3. Ainda, a Instituição Administradora Gestora é diretamente responsável, civil e administrativamente, pelos prejuízos resultantes de seus atos dolosos ou culposos e pelos que infringirem normas legais, regulamentares ou estatutárias, sem prejuízo de eventual responsabilidade penal e da responsabilidade subsidiária da pessoa jurídica de direito privado que a contratou ou a supervisionou de modo inadequado.

~~**5.12.** Obrigações do Consultor Imobiliário. Ao Consultor Imobiliário caberão as seguintes atribuições, que serão detalhadas no Contrato de Consultoria Imobiliária:~~

- ~~(i) Análise e seleção de Ativos Alvo que atendam aos Critérios de Elegibilidade e à Política de Investimento, bem como recomendar à Instituição Administradora a aquisição de tais Ativos Alvo;~~
- ~~(ii) Gerenciar e acompanhar as obras;~~

- ~~(iii) Administrar as locações dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como gerir a exploração e a comercialização dos respectivos Ativos Alvo, respeitadas as limitações estabelecidas neste Regulamento; e~~
- ~~(iv) Recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade.~~

CAPÍTULO 6 FATORES DE RISCO

6.1. Fatores de risco. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados ~~pelo Fundo~~pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações ~~do Fundo~~da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

6.2. Risco do Bloqueio à Negociação de Cotas. As Cotas ficarão bloqueadas para negociação na câmara a qual estiverem registradas até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no artigo 8º da parte geral da Resolução CVM 175. Além disso, as Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da respectiva oferta. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá negociar suas Cotas na B3.

6.3. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de emissão de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional das cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de emissão de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Não há qualquer garantia da Instituição Administradora em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, ao preço obtido pelas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

6.4. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de emissão de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo pela Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que, por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações, arrendamentos, venda, permuta ou desenvolvimento imobiliário dos Ativos Alvo.

Os Cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo pela Classe, dos valores obtidos com a locação, o arrendamento ou a exploração imobiliária dos Ativos Alvo, assim como pelos resultados obtidos com a venda dos Ativos Alvo ou rentabilidade dos Ativos de Investimento.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo pela Classe e a data de aquisição de Ativos Alvo a partir de tais recursos. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo pela Classe poderão ser aplicados nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo da Classe nesse período.

6.5. Risco relativo à concentração e à pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

6.6. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas que não adquirirem Cotas ao menos na mesma proporção das Cotas por eles detidas incorrerão no risco de terem a sua participação no patrimônio do Fundo da Classe diluída.

6.7. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou da Instituição Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou da Instituição Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

6.8. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvo que comporão a Carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade ~~do Fundo~~ da Classe.

Não existe garantia de que a indenização paga ~~ao Fundo~~ à Classe pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida ~~do Fundo~~ da Classe.

6.9. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo objeto de investimento ~~pelo Fundo~~ pela Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

6.10. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para ~~o Fundo~~ a Classe e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias estas que afetam a rentabilidade ~~do Fundo~~ da Classe.

6.11. Risco de despesas extraordinárias. ~~O Fundo~~ a Classe, na qualidade de ~~proprietário~~ proprietária dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Alvo. ~~Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o~~ pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas. ~~O Fundo~~ a Classe estará ~~sujeito~~ sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais ou custos para reforma ou recuperação do imóvel.

6.12. Risco de concentração da Carteira. ~~O Fundo~~ A Classe destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio ~~do Fundo~~ da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo ~~pele Fundo~~ pela Classe, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que ~~o Fundo~~ a Classe deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da Carteira, estando ~~o Fundo~~ exposta a Classe exposta aos riscos inerentes a essa situação.

6.13. Riscos tributários. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

6.14. Risco institucional. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, além de outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

6.15. Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros,

bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o investidor que pretenda negociar a Cota de sua titularidade no mercado secundário no curto prazo.

6.16. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

6.17. Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

6.18. Riscos de crédito. Os Cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos, que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo de titularidade ~~do Fundoda Classe~~. Dessa forma, ~~o Fundoda Classe~~ estará ~~exposto~~exposta aos riscos de não pagamento por ~~parte do Banco do Brasil e/ou de terceiros, na hipótese de rescisão e/ou término do prazo dos Contratos de Locação Atípica, sem que a renovação seja feita junto ao Banco do Brasil, ou outras~~ obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.

6.19. Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos-Alvo. Caso existam recursos no caixa do Fundo que não estejam investidos em Ativos Alvo, a Instituição Gestora poderá realizar uma amortização extraordinária das Cotas no montante do saldo de caixa disponível, proporcionalmente à quantidade de Cotas em circulação, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas estabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

6.20. Risco imobiliário. Os imóveis podem ser desvalorizados em decorrência de: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou fatores regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; e (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

6.21. Patrimônio Líquido negativo. Os investimentos de titularidade ~~do Fundo~~ da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, sendo que não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para ~~o Fundo~~ da Classe e para os Cotistas. As estratégias de investimento adotadas ~~pelo Fundo~~ pela Classe poderão fazer com que ~~o Fundo~~ da Classe apresente patrimônio líquido negativo, hipótese em que, desde que respeitadas as disposições legais e regulamentares em vigor, os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais aos já subscritos. A Instituição Administradora também não responde pelas obrigações assumidas pelo Fundo. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações nem para efetuar pagamentos aos Cotistas.

6.22. Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, pandemias, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da Carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

CAPÍTULO 7 DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

7.1. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

~~**7.2. Amortização.** As Cotas poderão ser amortizadas, a critério da Instituição Administradora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos~~

~~integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.~~

~~7.2.1. Sem prejuízo dos eventos previstos no Item 7.2, acima, caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Alvos, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento.~~

7.3.7.2. Liquidação Procedimento. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do ~~patrimônio do Fundo~~ Patrimônio Líquido será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos, na proporção das Cotas de suas respectivas titularidades, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ~~ao Fundo~~ à Classe.

~~7.3.1.7.2.1.~~ 7.2.1. Nas hipóteses de liquidação ~~do Fundo~~ da Conta, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

~~7.3.2.7.2.2.~~ 7.2.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações contábeis ~~do Fundo~~ da Conta análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações 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.

~~7.3.3.7.2.3.~~ 7.2.3. Após a partilha de que trata o Item 7.32, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora, a Instituição Gestora e quaisquer outros ~~prestadores~~ Prestadores de ~~serviço do Fundo~~ Serviços de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora ou da Instituição Gestora.

~~7.3.4.7.2.4.~~ 7.2.4. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução ~~do Fundo~~ da Classe, renúncia ou substituição da Instituição Administradora e/ou da Instituição Gestora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que ~~o Fundo~~ da Classe seja parte, de forma a excluí-las do respectivo processo.

~~7.3.5.7.2.5.~~ 7.2.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha, por ocasião da liquidação ou dissolução

prevista no Item 7.32, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora e/ou a Instituição Gestora de figurar como partes dos processos.

7.3.6.7.2.6. A Instituição Administradora e a Instituição Gestora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação ~~do Fundeda Classe~~, exceto em caso de ~~comprovado~~ comprovados dolo ou culpa.

7.3.7.7.2.7. Após a partilha do Ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro ~~do Fundeda Classe~~, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias: (a) a ata da Assembleia de Cotistas por meio da qual se tenha deliberado a liquidação ~~do Fundeda Classe~~, se for o caso; (b) o termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas; e (c) comprovante da entrada do pedido de baixo de registro no CNPJ; e
- (ii) no prazo de até 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

7.3.8.7.2.8. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO 8 DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

8.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas. As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular. ~~O Fundo poderá emitir o montante máximo de 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, sendo certo que as novas emissões serão aprovadas pelos Cotistas, conforme previsto no Item 9.1(v) abaixo.~~

8.1.1. O valor das Cotas será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação, apurados, ambos, no encerramento do dia.

8.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas.

8.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia de Cotistas. Os Cotistas deverão sempre votar no melhor interesse do Fundo e da Classe.

8.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias ~~Gerais~~ de Cotistas: **(i)** a Instituição Administradora e a Instituição Gestora; **(ii)** as partes relacionadas, os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora e da Instituição Gestora; **(iii)** empresas ligadas à Instituição Administradora e à Instituição Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(iv)** os prestadores de serviços do Fundo, suas partes relacionadas, seus sócios, diretores e funcionários; **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo e/ou da Classe; e **(vi)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo e/ou da Classe, exceto se for o único Cotista ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

8.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 8.1.3.1, acima quando: **(i)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) acima; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas por meio da qual se dará a permissão de voto; ou **(iii)** todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei 6.404, conforme o disposto no artigo 19 do Anexo Normativo III.

8.1.4. Os Cotistas:

- (i)** não poderão exercer direito real sobre os Ativos Alvo ~~integrantes do patrimônio do Fundo~~; e
- (ii)** não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos ~~integrantes do patrimônio do Fundo~~, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

8.1.5. As Cotas de cada nova emissão ~~poderão~~ deverão ser objeto de oferta pública, realizada nos termos da Resolução CVM 160-, exceto pelas novas emissões que se enquadrarem nas exceções do artigo 8 da Resolução CVM 160.

8.1.6. As Cotas, ~~após integralizadas,~~ poderão ser ~~registradas para negociação no mercado secundário, a critério da Instituição Administradora,~~ listadas em mercado de bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, administrado pela B3 a qualquer momento, de acordo com o disposto no presente Regulamento e observados os termos da regulamentação aplicável aos Cotistas.

~~**8.1.7.** Não haverá resgate de Cotas.~~

~~**8.1.7.** Quando~~ Considerando que a Classe é fechada, não se admite o resgate de Cotas antes do término do seu prazo de duração, nos termos do artigo 5º, § 7º, inciso II, da Resolução CVM 175.

8.1.8. Observado o item 8.4.2. abaixo, caso as Cotas não sejam distribuídas na B3, quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, por meio do qual indicará um Gestor, bem como indicar representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora e/ou Gestor, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar à Instituição Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

8.1.9. Não será cobrada taxa de ingresso e taxa de saída dos subscritores das Cotas.

8.1.10. As Cotas serão integralizadas pelos Cotistas no mesmo momento da subscrição.

8.2. Responsabilidade dos Cotistas. A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

8.3. Eventos de Verificação. Os seguintes eventos obrigarão a Instituição Administradora a verificar se o Patrimônio Líquido está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo Fundo 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 pelo Fundo; 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.

8.4. Novas emissões de Cotas. As novas emissões de Cotas poderão ser realizadas por meio de deliberação da Instituição Gestora, sem a necessidade de aprovação ~~dos Cotistas reunidos~~ em Assembleia ~~de~~ Geral de Cotistas, a qualquer tempo, até o limite máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), dando conhecimento aos Cotistas, ~~os quais definirão, inclusive, os termos e condições de tais emissões.~~ por meio de publicação de fato relevante.

8.4.1. ~~Os~~ Sem prejuízo do disposto acima, os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, poderão ~~autorizar a subscrição parcial~~ deliberar sobre novas emissões das Cotas ~~representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um~~ em montante ~~mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas~~ superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas na Cláusula 8.4.2 do Regulamento, observadas as disposições da Resolução CVM 160.

8.4.2. O instrumento por meio do qual for formalizada a decisão dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas ou o instrumento particular de deliberação da Instituição Gestora por meio do qual for aprovada a nova emissão de Cotas, conforme o caso, deverá prever os termos e condições das novas emissões de Cotas, incluindo, sem limitação, aqueles relativos aos seguintes temas: (i) a concessão, ou não, de direito de preferência aos Cotistas na subscrição das novas Cotas, bem como os respectivos termos e condições do exercício de tal direito, se for

o caso; (ii) abertura, ou não, de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e de montante adicional, bem como os respectivos termos e condições de tal direito, se for o caso; (iii) a possibilidade de distribuição parcial, mediante o cancelamento do saldo não colocado; (iv) o valor mínimo a ser subscrito; (v) a emissão de lote adicional; (vi) a modalidade e o regime de distribuição pública; (vi) a instituição que será responsável para realização da distribuição das Cotas; (vii) se haverá a contratação de serviço de formador de mercado; (viii) a definição sobre o documento de aceitação que será celebrado pelos cotistas que subscreverem as Cotas, caso necessário; e (x) o ambiente de negociação das novas Cotas, entre outras informações, observadas as disposições da Resolução CVM 160.

8.4.2.8.4.3. Caso os Cotistas autorizem oferta com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Instituição Administradora obrigada a ratear, entre os subscritores que tiverem integralizado Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

~~8.4.3. Não será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, exceto se de outra forma aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.~~

~~8.5. **Primeira Emissão.** O montante total da 1ª (primeira) emissão de Cotas será de até R\$159.000.000,00 (cento e cinquenta e nove milhões de reais), divididos em Cotas, no valor inicial de R\$100,00 (cem reais) cada uma, na Data de Emissão (“Primeira Emissão”). Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da Primeira Emissão, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 (“Instrução CVM 400”).~~

~~8.5.1. A Primeira Emissão foi realizada, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400.~~

8.4.4. A deliberação acerca da nova emissão de Cotas deverá, ainda, fixar o valor da nova Cota, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos, levando-se em consideração (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e da Classe e o número de Cotas já emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo e da Classe ou (c) o Valor de Mercado das Cotas já emitidas em período a ser fixado quando da sua aprovação, ficando desde já estabelecido,

que em caso de emissão realizada pela Instituição Gestora dentro do Capital Autorizado, o valor das novas Cotas nunca poderá ser inferior ao valor patrimonial das Cotas na data de emissão.

8.4.5. As Cotas objeto de novas emissões assegurarão aos seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes à época.

8.5. A subscrição de Cotas no âmbito de novas emissões será efetuada mediante a assinatura de boletim de subscrição ou documento de aceitação, que especificarão as respectivas condições da subscrição e integralização de Cotas.

~~**8.5.2.** No ato da subscrição das Cotas emitidas no âmbito da Primeira Emissão, o subscritor assinará boletim de subscrição, que será autenticado mediante assinatura da Instituição Administradora, bem como aderirá aos termos deste Regulamento e do respectivo prospecto, se houver, mediante assinatura de termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora.~~

8.6. Limitação à Subscrição. Não há limitação à subscrição ou à aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitado apenas o volume mínimo de subscrição a ser estabelecido em cada emissão de Cotas, sendo ainda que não haverá limitação à subscrição no mercado secundário.

8.6.1. Não obstante o disposto no Item 8.6 acima, nos termos da Lei 9.779, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

8.7. A integralização das Cotas de novas emissões deverá ser realizada na forma indicada no respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação. As Cotas serão integralizadas pelos Cotistas no mesmo momento da subscrição.

8.7.1. No caso de integralização das Cotas por meio da entrega de bens e direitos, a integralização deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, devendo a Instituição Administradora proceder à averbação na matrícula de imóveis que venham a ser utilizados na integralização para que passem a constar do patrimônio do Fundo. A integralização aqui prevista será realizada durante o prazo

de duração da Classe, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no documento de aceitação, conforme o caso.

8.7.1. No caso de integralização em Ativos Alvo que estejam registrados para negociação em mercado de balcão organizado e/ou em bolsa de valores, os valores atribuídos a eles serão aqueles registrados na última negociação. A integralização aqui prevista será realizada durante o prazo de duração da Classe, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no documento de aceitação, conforme o caso.

8.8. Ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas devem observar as regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, observada a legislação e a regulamentação aplicável

CAPÍTULO 9 DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

9.1. Competência. Considerando que a o Fundo possui uma classe única de Cotas, todas as Assembleias de Cotistas serão consideradas, concomitantemente, assembleias gerais e especiais de cotistas para os fins dispostos na Resolução CVM 175, competindo aos Cotistas deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas a demonstração contábil apresentada pela Instituição Administradora;
- (ii) a alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto na regulamentação aplicável;
- (iii) a ~~destituição~~ substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais;
- ~~(iv)~~ a eleição de substitutos dos Prestadores de Serviços Essenciais;
- ~~(v)~~ (iv) a autorização para a emissão de novas Cotas, sem prejuízo do Capital Autorizado, observado o disposto no CAPÍTULO 8 deste Regulamento;
- ~~(vi)~~ (v) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, e a transformação do Fundo;
- ~~(vii)~~ (vi) a dissolução e a liquidação do Fundo ou da Classe, quando não previstas neste Regulamento;

~~(viii)~~(vii) a eleição e a destituição do Representante dos Cotistas, a fixação de sua remuneração, se houver, e a aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

~~(ix)~~(viii) a apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

~~(x)~~(ix) aumento ou alteração ~~de~~ cálculo das Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão;

~~(xi)~~(x) as situações a aprovação de ~~potenciais~~ atos que configurem potenciais conflitos de interesses, nos termos da regulamentação aplicável;

(xi) a alienação dos Ativos Alvo quando convocada por Cotista que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, nos termos do Item 9.2.2 deste Regulamento;

(xii) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do artigo 122 da parte geral da Resolução CVM 175;

(xiii) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;

(xiv) a alteração do prazo de duração do Fundo ou da Classe, do objetivo do Fundo ou da Classe e da Política de Investimento; e

~~(xv) a eleição e destituição dos membros, efetivo e suplente, alteração do Comitê de Investimentos.~~

~~9.1.1.(xv) Os Cotistas, reunidos~~ mercado ~~em Assembleia de Cotistas, devem deliberar sobre~~ que ~~as demonstrações contábeis do Fundo no prazo de 4 (quatro) meses após o fim do exercício social.~~ Cotas são admitidas à negociação.

9.1.2.9.1.1. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, (i) de adequação a normas legais ou regulamentares ou, ainda, em virtude da atualização dos dados cadastrais dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na

razão social, endereço e telefone, ou (ii) redução da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão.

~~9.1.2.1.9.1.1.1.~~ As alterações referidas no Item 9.1.1, inciso (i) e (ii), acima, devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, ao passo que aquela referida no Item 9.1.1, inciso (iii), acima, deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

9.2. Convocação. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência encaminhada a cada Cotista, com antecedência de, no mínimo: **(i)** 30 (trinta) dias de sua realização, no caso das Assembleias de Cotistas ordinárias; e **(ii)** 15 (quinze) dias no caso das Assembleias de Cotistas extraordinárias.

9.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Item 9.2, acima, será considerada regular a Assembleia de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

9.2.2. A Assembleia de Cotistas poderá ser convocada ~~pela Instituição Administradora, pela Instituição Gestora, pelo Custodiante~~ pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas ~~pela Classe pelo Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos deste Regulamento.~~

9.3. Ordem do dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica “assuntos gerais” haja matérias de competência exclusiva da Assembleia de Cotistas.

9.3.1. Por ocasião da Assembleia de Cotistas 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 Instituição Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.3.2. O pedido de que trata o Item 9.3.1 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia de Cotistas ordinária.

9.3.3. Caso os Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Item 9.3.1 acima, a Instituição Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco)

dias a contar do encerramento do prazo previsto no Item 9.3.2, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes, conforme previsto no Item 9.3.5 abaixo.

9.3.4. O percentual de que trata o Item 9.3.1 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas.

9.3.5. A Instituição Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação ou nos termos do Item 9.3.3 acima, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias de Cotistas:

- (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) a página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

9.3.6. Sempre que a Assembleia de Cotistas for convocada para que os Cotistas elejam Representante dos Cotistas, as informações de que trata o Item 9.3.5 acima devem incluir:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
- (ii) as informações exigidas na legislação vigente.

9.4. Consulta formal. As deliberações dos Cotistas por meio de Assembleia de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta nos prazos previstos no Item 9.2 deste Regulamento, conforme matéria a ser aprovada, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, os quais serão disponibilizados pela Instituição Administradora nos termos do Item 9.3 e das suas alíneas 7 acima.

9.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora ou empresa por ela indicada, de correspondência física ou correio eletrônico formalizando o seu respectivo voto.

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no Item 8.1.8, acima.

9.5. Voto. Somente poderão votar na Assembleia de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Item 9.4, acima, e a legislação e normativos desde que tal comunicação seja recebida pela Instituição Administradora até o horário de início da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto nas normas vigentes.

9.6. Instalação. A Assembleia de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

9.7. Quóruns de deliberação e voto. As deliberações das Assembleias de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou mediante processo de consulta serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Item 9.7.1 abaixo.

9.7.1. As deliberações referentes às matérias previstas no Item 9.1, incisos (ii), (iii), (iv), (vi), (vii), (viii), (ix), (x) e (xi), acima, estarão sujeitas aprovação pelo seguinte quórum qualificado:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.7.2. Os percentuais de que trata o Item 9.7.1, acima, deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicado no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, cabendo à Instituição Administradora informar, por meio do edital de convocação, qual

será o percentual aplicável nas Assembleias de Cotistas em que se trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

9.8. Pedido de procuração. A Instituição Administradora poderá enviar pedido de procuração, mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, que 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.

9.8.1. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Instituição Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item 9.8, inciso (i), acima.

9.8.2. A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 9.8.1, deverá enviar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação.

9.8.3. Na hipótese prevista no Item 9.8.1 acima, a Instituição 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.

9.8.4. É vedado à Instituição Administradora:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Item 9.8.1 acima;
- (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 no Item 9.8.3 acima.

9.8.3.9.8.5. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no Item 9.8.1 acima deverá informar à Instituição Administradora do teor de sua proposta.

9.8.4.9.8.6. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

9.9. Divulgação. As decisões da Assembleia de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

9.10. Representantes dos Cotistas. A Assembleia dos Cotistas pode nomear 1 (um) Representante dos Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos de titularidade do Fundo da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

9.10.1. A eleição do Representante dos 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 a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.10.2. O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se iniciar e encerrar na Assembleia de Cotistas por meio da qual se deliberar sobre a aprovação das demonstrações contábeis do Fundo, permitida a reeleição.

9.10.3. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

9.10.4. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista;

- (ii) não exercer cargo ou função na Instituição Administradora ou no controlador da Instituição Administradora ou da Instituição 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 na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo ou 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.

9.10.5. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Instituição Administradora, à Instituição Gestora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

9.10.6. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas, a serem submetidas à apreciação em sede de Assembleia de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, bem como às hipóteses de transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo e/ou da Classe;
- (iii) denunciar à Instituição Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, aos Cotistas os erros,

fraudes ou crimes ~~De~~ que tiverem conhecimento, bem como sugerir as respectivas providências;

- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras do Fundo e da Classe;
- (v) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de Cotas detida pelo Representante dos Cotistas;
 - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades;
 - (d) opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo e da Classe e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação dos Cotistas em sede de Assembleia de Cotistas; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo e da Classe.

9.10.7. A Instituição Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata o Item 9.10.6, inciso (vi), alínea (d)), acima.

9.10.8. O Representante dos Cotistas pode solicitar à Instituição Administradora e/ou à Instituição Gestora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

9.10.9. Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados à Instituição Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata o Item 9.10.6, inciso (vi), alínea (d)), acima e, tão logo

concluídos, no caso dos demais documentos para que a Instituição Administradora proceda à divulgação, nos termos da legislação em vigor.

9.10.10. O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

9.10.11. Os pareceres e representações do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

9.10.12. O Representante dos Cotistas ~~possui os mesmos deveres da Instituição Administradora, nos termos da legislação~~ deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em vigor, relação ao Fundo, à Classe e aos Cotistas, devendo exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

9.11. Conflitos de interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e/ou a Classe e a Instituição Administradora ou a Instituição Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

CAPÍTULO 10 DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

10.1. Taxa de Administração. A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo e à Classe, uma Taxa de Administração ("Taxa de Administração") de 0,10% (dez centésimos por cento), ao ano, incidente sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, calculado diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

10.1.1. A Taxa de Administração será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

10.2. Taxa de Gestão. A Instituição Gestora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de gestão ("Taxa de Gestão") de 0,50% (cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, calculado diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

10.2.1. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

10.3. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais Encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

10.4. A Instituição Administradora e a Instituição Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido por elas subcontratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão.

~~**10.5.** — **Remuneração do Consultor Imobiliário.** O Consultor Imobiliário receberá, pela prestação dos serviços acima descritos, a remuneração estabelecida no Contrato de Consultoria Imobiliária, constituindo encargo do Fundo, na forma prevista no Contrato de Consultoria imobiliária, e será descontado do patrimônio líquido do Fundo, conforme previsto no Item 11, inciso (xix) deste Regulamento.~~

10.6.10.5. **Taxa Máxima de Distribuição.** Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua ao Fundo, o presente Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será paga conforme previsto nos documentos da respectiva oferta pública, conforme a regulamentação aplicável.

CAPÍTULO 11 DOS ENCARGOS DO FUNDO

11.1. Encargos do Fundo. Sem prejuízo do disposto no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e artigo 42 do Anexo Normativo III, constituem Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- (i) Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;

- (iv) despesas com correspondência de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (v) despesas com distribuição primária de Cotas e admissão das Cotas à negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (vi) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (vii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (viii) despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (ix) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta, se for o caso;
- (x) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos integrantes da Carteira, bem como a parcela de prejuízos da Carteira não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores de Serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (xi) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos integrantes da Carteira;
- (xii) despesas inerentes à constituição, ~~à~~ fusão, ~~à~~ incorporação, ~~à~~ cisão, ~~à~~ transformação ou ~~à~~ liquidação do Fundo e/ou da Classe, bem como à realização de Assembleia de Cotistas;
- (xiii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos ~~integrantes da Carteira~~;
- (xiv) taxa máxima de distribuição;

- (xv) honorários e despesas relacionadas aos serviços de: **(a)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários dos Ativos Alvo integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira; **(b)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados dos Ativos Alvo para fins de monitoramento; e **(c)** formador de mercado;
- (xvi) taxa máxima de custódia ~~de ativos financeiros;~~
- (xvii) gastos decorrentes de avaliações dos Ativos que sejam obrigatórias, nos termos da Resolução CVM 175;
- (xviii) gastos necessários à manutenção, à conservação e aos reparos dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e

~~(xix)~~ honorários do Consultor Imobiliário; e

~~(xx)~~ (xix) honorários e despesas relacionadas às atividades do Representante dos Cotistas.

11.2. Outras despesas. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correrão por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, quando constituídos por iniciativa daquele Prestador de Serviço Essencial.

CAPÍTULO 12 DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

12.1. Envio de informações aos Cotistas. A Instituição Administradora informará aos titulares das Cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Cotista quanto à permanência no Fundo.

12.2. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos Ativos integrantes da Carteira deve ser: **(i)** comunicado a todos os Cotistas; **(ii)** informado às entidades administradoras de mercados organizados em que as Cotas estejam admitidas à negociação; **(iii)**

divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e **(iv)** mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto uma oferta pública de Cotas estiver em curso, do distribuidor das Cotas na rede mundial de computadores. ~

12.3. Os Prestadores de Serviço Essenciais devem manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, pelos quais sejam responsáveis, conforme exigidos pela Resolução CVM 175, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

12.4. Informações eventuais. A Instituição Administradora enviará aos Cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo artigo 37 do Anexo Normativo III, tais como editais de convocação de Assembleias de Cotistas, atas e resumos das decisões tomadas em Assembleias de Cotistas, relatórios do Representante dos Cotistas, dentre outros.

12.5. Informações periódicas. A Instituição Administradora também disponibilizará aos Cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (<https://bbrc11.tivio.com/>), (www.bradescobemdtvm.com.br), as informações periódicas previstas no artigo 36 do Anexo Normativo III, tais como Relatórios da Instituição Administradora, Informe Anual do Fundo, demonstrações contábeis e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos Cotistas.

CAPÍTULO 13 DOS CONFLITOS DE INTERESSE

13.1. Conflitos de interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou a Instituição Gestora ~~ou o Consultor Imobiliário~~ dependem de aprovação prévia, específica e informada dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

CAPÍTULO 14 DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

14.1. Demonstrações contábeis. O Fundo e a Classe terão escrituração contábil próprias, devendo as suas contas e demonstrações contábeis ser segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviço Essenciais.

14.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

14.2.1. A elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis devem observar as regras específicas editadas pela CVM, conforme a categoria do fundo de investimento.

14.2.2. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte dos Prestadores de Serviços Essenciais.

CAPÍTULO 15 DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

15.1. Patrimônio Líquido. Entender-se-á por Patrimônio Líquido a soma dos Ativos, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

15.2. Apuração das demonstrações financeiras. As demonstrações contábeis do Fundo e da Classe serão apuradas da seguinte forma:

- (i) os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal, corrigido pela variação patrimonial, ou pelo valor de mercado, conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição do respectivo Ativo Alvo, se for o caso, e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) os Ativos de Investimento que sejam títulos públicos serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e
- (iii) os Ativos de Investimento que sejam títulos privados serão avaliados a preço de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

15.3. Provisionamento. Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da Carteira, esta deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

15.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da Carteira devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados, inclui-se a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

~~**15.4. — Reserva de contingência.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a Instituição Administradora formará Reserva de Contingência, conforme orientação da Instituição Gestora, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas ou de parcela de seu Patrimônio Líquido, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido.~~

Regime de insolvência da Classe

15.4. A existência de um passivo exigível superior ao ativo total da Classe configura um Patrimônio Líquido negativo. Nessas ocasiões, a liquidação integral do ativo da Classe não será suficiente para a satisfação das obrigações por ela assumidas.

15.5. A responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor por eles subscrito, nos termos do artigo 1.368-D, inciso I, do Código Civil, bem como da Resolução CVM 175. Dessa forma, os Cotistas não poderão ser demandados a arcar com quaisquer obrigações assumidas pela Classe em valor superior ao valor por eles subscritos para reverter o Patrimônio Líquido negativo.

15.6. Constatado o Patrimônio Líquido negativo e percorrido o processo previsto na Resolução CVM 175, a Instituição Administradora deverá, obrigatoriamente, submeter à deliberação pelos Cotistas a decisão sobre o ingresso do pedido de declaração de insolvência da Classe, observado, ainda, o disposto na Resolução CVM 175.

15.7. A deliberação dos Cotistas pela insolvência da Classe obriga a Instituição Administradora a requerer judicialmente a declaração de insolvência.

CAPÍTULO 16 DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

16.1. Resultados apurados no exercício findo. A Assembleia de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Item 9.1, inciso (ii), acima, terá como objetivo que os Cotistas deliberem sobre as demonstrações

contábeis apresentadas pela Instituição Administradora. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis, aos Cotistas, as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

16.1.1. Entende-se por resultado ~~do Fundo~~ da Classe o produto decorrente do recebimento, direto ou indireto, dos valores das receitas de locação, desenvolvimento imobiliário, arrendamento, venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de emissão de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

16.1.2. ~~O Fundo~~ A Classe deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, ~~calculados líquidos, apurados segundo o regime de caixa,~~ com base ~~nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanços semestrais encerrados~~ balancete semestral e balanço anual, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, sendo facultado à Instituição Administradora, desde que observado o limite mínimo de distribuição, distribuir os resultados apurados segundo o regime de competência, a ser pago na forma deste Regulamento, ~~salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência.~~

16.1.3. Os rendimentos auferidos ~~pelo Fundo~~ pela Classe (já descontados os Encargos do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos ~~pelo Fundo~~ pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após a realização da Assembleia de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.

16.1.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o Item 16.1.3 acima os titulares de Cotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

CAPÍTULO 17 DAS VEDAÇÕES

17.1. Vedações aos Prestadores de Serviços Essenciais. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- ~~(ii) conceder empréstimos, contrair ou efetuar empréstimo, salvo nas hipóteses previstas nos artigos 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea "a", item 3, da parte geral da Resolução CVM 175 ou, ainda, em regra específica para determinada categoria de fundo;~~
- ~~(iii) conceder crédito sob qualquer modalidade, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;~~
- (iii) ~~contrair ou efetuar empréstimo;~~
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- ~~(vi) aplicar recursos do Fundo na aquisição de Cotas;~~
- ~~(vi) com relação à Instituição Gestora e ao consultor especializado, se houver, o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou, no caso do consultor, sugestão de investimento;~~
- ~~(vii) o repasse de informações relevantes ainda não divulgadas pelo Fundo a que se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do Fundo ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com os Prestadores de Serviços do Fundo;~~
- ~~(vii)(viii) vender Cotas à prestação, admitida a divisão sem prejuízo da emissão em séries e possibilidade de integralização via chamada a prazo de capital Cotas~~ subscritas;
- ~~(viii)(ix)~~ garantir rendimentos predeterminados aos Cotistas;

~~(ix)~~(x) realizar operações do Fundo e/ou da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(a)** o Fundo e e/ou a Classe e a Instituição Administradora, ou a Instituição Gestora ~~e o Consultor Imobiliário~~; **(b)** o Fundo e/ou a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo ou da Classe, conforme o caso; **(c)** o Fundo e ou a Classe e o Representante dos Cotistas; e **(d)** o Fundo e ou a Classe e o empreendedor, salvo em caso de aprovação prévia, específica e informada ~~dos Cotistas reunidos em da~~ Assembleia Geral de Cotistas;

~~(x)~~(xi) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, nos termos previstos neste Regulamento e nas disposições regulatórias aplicáveis;

~~(xii)~~(xii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;

~~(xii)~~(xiii) 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;

~~(xiii)~~(xiv) 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;

(xv) agir de forma contrária à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, desde que observada a legislação vigente e o papel fiduciário da Instituição Administradora

~~(xiv)~~(xvi) praticar qualquer ato de liberalidade; e

~~(xv)~~(xvii) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas.

17.1.2.17.1.1. A vedação do Item 17.1, inciso (x)xi, acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

17.1.3.17.1.2. É vedado, ainda, aos Prestadores de Serviços Essenciais:

- (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou aos investimentos de titularidade do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- (ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas.

CAPÍTULO 18 DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Condições para isenção fiscal. A Lei 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços ou balancetes semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

18.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Item 18.1, inciso (i), acima, sendo uma obrigação da Instituição Administradora fazer cumprir essa disposição.

18.1.2. De acordo com o inciso III combinado com o §1º do artigo 3º da Lei 11.033, o benefício de isenção de imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física é concedido desde observados os seguintes requisitos:

- (i) o Cotista pessoa física seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas;
- (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e
- (iv) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma do artigo 2º da Lei 9.779, sejam titulares de Cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

18.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas no Item 18.1.2, incisos (i), (ii) e (iv) acima; já quanto ao inciso (iii) do mesmo Item 18.1.2, a Instituição Administradora poderá manter as Cotas registradas para negociação ~~na forma prevista no Item 18.1.6 acima~~.

18.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

18.1.5. A Instituição Administradora e a Instituição Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

18.1.6. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei 8.668, com as alterações introduzidas pela Lei 9.779, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido, no caso de beneficiário pessoa

jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, ou tributação exclusiva, nos demais casos.

CAPÍTULO 19 DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, de comum acordo e a exclusivo critério destes, criar novas classes e subclasses de Cotas, contanto que não restrinjam os direitos atribuídos às classes e subclasses existentes, as quais serão devidamente registradas perante a CVM.

19.2. O serviço de atendimento está à disposição dos Cotistas para esclarecer quaisquer dúvidas ou questões relacionadas ao Fundo, bem como às suas classes e/ou subclasses de Cotas (incluindo, mas não se limitando, pelo recebimento de eventuais reclamações por parte dos Cotistas), pelos seguintes meios:

Endereço para correspondência: Núcleo Cidade de Deus, Prédio Amarelo, 1º andar, Vila Yara, Osasco, SP.

Site: www.bradescobemdtvm.com.br

E-mail: bemdtvm@bradesco.com.br / bcsf.estruturados@bradesco.com.br

Ouvidoria: 0800-7279933

19.1, 19.3. **Legislação aplicável.** Este Regulamento é elaborado com base na Resolução CVM 175 e demais e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

19.2, 19.4. **Foro.** As Partes elegem o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda deste Regulamento.