
REGULAMENTO DO

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ/MF nº 29.267.567/0001-00

Datado de 12 de junho de 2025.

1 DEFINIÇÕES

1.1 Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula utilizados neste Anexo Descritivo estejam no singular ou no plural, estão definidos na parte geral do Regulamento ou em outras seções deste Anexo Descritivo.

1.2 Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles nesta Cláusula. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou cláusulas aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; e (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas.

2 CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1 O Fundo, constituído como condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175/22”), pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2 Para fins do previsto no Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, vigente desde 15 de julho de 2024, e nas Regras e Procedimentos ANBIMA, o Fundo é classificado como “Fundo de Papel – Híbrido – Gestão Ativa”, segmento “Títulos e Valores Mobiliários”.

2.3 O Fundo é constituído com classe única de cotas (“Classe Única” ou “Classe”), não possuindo subclasses, e será regida pela parte geral deste Regulamento e pelo Anexo I abaixo descrito.

2.3.1 Durante o seu prazo de duração, o Fundo, por ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, poderá constituir diferentes classes e/ou subclasses de cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

3 PRAZO DE DURAÇÃO

3.1 O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

4 PÚBLICO-ALVO

4.1 O público-alvo de cada uma das Classes será definido no respectivo Anexo Descritivo, observados os normativos em vigor da CVM aplicáveis à distribuição pública das Cotas.

5 OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1 O Fundo terá por objeto proporcionar rendimentos aos Cotistas por meio de investimento com recursos do Fundo em ativos que estejam de acordo com a política de investimento aplicável à Classe Única, observando ainda as características específicas da Classe Única, nos termos descritos no Anexo Descritivo e conforme previsto na Resolução CVM 175/22.

6 COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

6.1 O patrimônio do Fundo será formado pela Classe Única e pelas demais Classes que vierem a ser emitidas, sendo preservada a possibilidade de constituição de Subclasses, na forma da regulamentação aplicável. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate serão descritos no Anexo Descritivo e em seus respectivos Apêndices, caso aplicável, os quais passarão a integrar o presente Regulamento.

6.1.1 Mediante autorização do Gestor da Classe Única em circulação, e realização das adaptações necessárias ao presente Regulamento e aos Anexos, o Fundo poderá criar diferentes Classes de cotas, com patrimônio segregado, e respectivas Subclasses, por ato conjunto do Administrador e do Gestor, nos termos da Resolução CVM 175/22.

7. PRESTADORES DE SERVIÇOS

7.1. A administração do Fundo será realizada pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, devidamente habilitada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório

nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002 (“Administrador”), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Acordo Operacional.

7.1.1. O Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo e/ou da Classe Única, conforme disposto no Anexo I ao presente Regulamento, nos termos da Lei nº 8.668/93 e na regulamentação aplicável.

7.1.2. Sem prejuízo de seus outros deveres legais e regulamentares, incluem-se entre as obrigações do Administrador:

(i) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) registro de Cotistas; (b) livro de atas das Assembleias Gerais e das Assembleias Especiais; (c) livro ou lista de presença de Cotistas; (d) pareceres do Auditor Independente; (e) registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (f) a documentação relativa às operações do Fundo; e (g) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou serviços facultativos contratados, quando for o caso;

(ii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;

(iii) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

(iv) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;

(v) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

(vi) manter serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;

(vii) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada do Fundo ou da Classe, conforme previstas no correspondente Anexo Descritivo;

(viii) cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e das Assembleias Especiais, conforme aplicável;

- (ix) providenciar o registro do Regulamento e de seus eventuais aditamentos por meio de sistema eletrônico disponibilizado pela CVM;
- (x) efetuar o recolhimento dos impostos incidentes sobre a rentabilidade auferida pelos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- (xi) processar a subscrição e integralização de Cotas;
- (xiii) divulgar as informações exigidas pela regulamentação aplicável e por este Regulamento;
- (xiv) caso aplicável, selecionar eventuais imóveis e direitos reais sobre imóveis que comporão o patrimônio da Classe Única, conforme proposta do Gestor e de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;
- (xv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única; e
- (xvi) custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única, de acordo com o Anexo Descrito e/ou com o que for deliberado em Assembleia de Cotistas.

7.1.3. O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços: (i) tesouraria, controle e processamento de ativos; (ii) escrituração de Cotas; (iii) auditoria independente; (iv) distribuição primária de cotas, observada a obrigação específica do Gestor sobre essa contratação; (v) caso aplicável, consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única; (vi) caso aplicável, empresas especializadas para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe Única, 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; (vii) formador de mercado; (viii) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliário; (ix) custódia; e (x) e (x) outros serviços em benefício da Classe que não estejam listados nesta Cláusula, observado que **(a)** a contratação deve estar autorizada neste Regulamento, no Anexo Descritivo ou ser aprovada em Assembleia de Cotistas enquanto o Fundo tiver apenas a Classe; e **(b)** caso o prestador de

serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, o Administrador deverá fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

7.1.4. O Administrador, conforme disposto na regulamentação aplicável, poderá contratar conforme orientação do Gestor, Consultor Especializado para que preste os seguintes serviços, bem como outros serviços definidos pela Gestora:

- (i) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar os ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe do Fundo;
- (ii) Participar de negociações e propor negócios à classe, observada a Política de Investimentos constante do Anexo Descritivo;
- (iii) Administrar as locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar o patrimônio da classe, a exploração do direito de superfície; e
- (iv) Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Ativos Imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

7.1.4.1. Ocorrendo a contratação, o Consultor Especializado receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

7.2. A gestão da carteira do Fundo será realizada pela **PÁTRIA - VBI SECURITIES LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 17.054.901/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, sala 67, CEP 04.547-005, devidamente habilitada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 12.874, expedido em 07 de março de 2.013 ("Gestor" e, quando mencionado em conjunto com o Administrador, doravante "Prestadores de Serviços Essenciais"), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Acordo Operacional.

7.2.1. Sem prejuízo de seus outros deveres legais e regulamentares, incluem-se entre as obrigações do Gestor:

- (ii) informar ao Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração de prestador de serviço contratado pelo Gestor;
- (iii) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
- (iv) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe;
- (v) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital do Fundo;
- (vi) observar as disposições constantes do Regulamento e Anexos Descritivos;
- (vii) cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e das Assembleias Especiais, conforme aplicável;
- (viii) monitorar cada investimento realizado pelo Fundo em Ativos Imobiliários e em Aplicações Financeiras;
- (ix) condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras;
- (x) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras detidas pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas;
- (xi) reinvestir os recursos gerados pelos investimentos realizados, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis, em especial na Lei nº 9.779 e/ou as deliberações em Assembleia de Cotistas nesse sentido;
- (xii) identificar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, os Ativos Imobiliários e as Aplicações Financeiras que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (xiii) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(xiv) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo;

(xv) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

(xvi) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras do Fundo; e

(xvii) recomendar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo.

7.2.2. O Gestor poderá contratar, em nome do Fundo e com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (i) intermediação de operações para a carteira de ativos; (ii) distribuição de cotas; (iii) consultoria de investimentos; (iv) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (v) cogestão da carteira de ativos; (vi) formador de mercado de classe fechada; e (vii) outros serviços em benefício da Classe Única que não estejam listados nesta Cláusula, observado que **(a)** a contratação deve estar autorizada neste Regulamento, no Anexo Descritivo ou ser aprovada em Assembleia de Cotistas ou Assembleia Especial enquanto o Fundo tiver apenas a Classe Única; e **(b)** caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, o Gestor deverá fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

7.2.3. A Classe Única pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

7.2.4. O GESTOR ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. A POLÍTICA DE VOTO ORA REFERIDA FICARÁ DISPONÍVEL PARA CONSULTA

**PÚBLICA NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES, NA SEGUINTE
PÁGINA DO GESTOR: : WWW.REALESTATE.PATRIA.COM**

7.3. Aplicam-se ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo e/ou da Classe, as vedações e restrições constantes da legislação e regulamentação aplicáveis.

7.3.1. Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

7.4. A custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo será exercida pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, a qual prestará ainda os serviços de tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou instituição autorizada que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços pelos quais fará jus à remuneração disposta no Anexo Descritivo da Classe Única.

7.5. Nos termos do artigo 1.368-D do Código Civil Brasileiro, sem prejuízo dos deveres de monitoramento e acompanhamento do Administrador e do Gestor, cada prestador de serviço do Fundo é o único responsável por suas ações e/ou omissões decorrentes do cumprimento e/ou descumprimento de suas obrigações perante o Fundo e a Classe Única, e respondem exclusivamente perante o Fundo e a Classe Única, os Cotistas, terceiros e as autoridades por todos os danos e prejuízos que delas decorram, não sendo o Administrador, o Gestor e os demais prestadores de serviço do Fundo responsáveis solidários pelo cumprimento e/ou descumprimento das obrigações uns dos outros e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo e da Classe Única.

7.6.1. Não obstante a limitação de responsabilidade dos prestadores de serviço, a responsabilidade de cada Cotista estará limitada ao valor de suas Cotas, na forma regulamentada pela Resolução CVM 175/22. Os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente vierem a subscrever, respeitadas as condições estabelecidas no respectivo boletim de subscrição e neste Regulamento. Assim, caso não haja saldo subscrito e não integralizado de Cotas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos no Fundo, mesmo na hipótese de o Fundo apresentar Patrimônio Líquido do Fundo negativo e/ou não existirem ativos suficientes para fazer frente a suas obrigações

passivas, devendo ser observados os procedimentos previstos na Resolução CVM 175/22 e no Anexo Descritivo.

7.6. A escrituração de Cotas será exercida pelo Administrador (“Escriturador”).

7.7. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços (“Auditor Independente”).

7.8. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, observado que a contratação do Administrador, Gestor, ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

7.9. A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

7.10. Independentemente de Assembleia de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e, exclusivamente, por recomendação expressa do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, com exceção do próprio Gestor, cuja destituições deverão ser objeto de deliberação de Assembleia de Cotistas.

8 SUBSTITUIÇÃO E DESCRENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

8.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão ser substituídos nas hipóteses, de (i) descredenciamento, por decisão da CVM, para o exercício de suas respectivas atividades e serviços prestados ao Fundo na forma deste Regulamento e do Anexo Descritivo; (ii) renúncia por parte do respectivo Prestador de Serviço Essencial; ou (iii) destituição do Prestador de Serviço Essencial, por meio de deliberação da Assembleia de Cotistas, enquanto o Fundo tiver apenas a Classe Única.

8.1.1. Na hipótese de descredenciamento ou renúncia, fica o Administrador obrigado a convocar imediatamente Assembleia Especial de Cotistas para eleger um

substituto, devendo a referida Assembleia Especial ser realizada no prazo máximo de 15 (quinze) dias.

8.2. Na Assembleia de Cotistas, que deliberar sobre a destituição do Administrador e/ou do Gestor, conforme o caso, deverá ser deliberada a contratação de novo gestor e/ou novo administrador, conforme o caso.

8.2.1. Caso a Assembleia de Cotistas referida acima não seja realizada, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador e/ou gestor, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador ou gestor eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia de Cotistas para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

8.2.2. Caso a Assembleia de Cotistas para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final da Cláusula 8.2.1 acima não seja realizada ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

8.3. Os Prestadores de Serviços Essenciais, mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçada aos Cotistas e à CVM, poderão renunciar à administração e/ou gestão do Fundo, devendo o Administrador convocar, imediatamente, Assembleia de Cotistas enquanto o Fundo tiver apenas a Classe Única para decidir sobre a substituição ou sobre a liquidação antecipada do Fundo, que deverá ser realizada no prazo de até 15 (quinze) dias, nos termos da legislação em vigor e do disposto no Regulamento.

8.4. No caso de renúncia ou de deliberação pela sua substituição, o Administrador e/ou o Gestor deverão permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia ou da deliberação da Assembleia Especial.

8.4.1. Caso o Administrador e/ou o Gestor que renunciou não seja substituído dentro do prazo previsto acima, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos deste Regulamento, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

8.4.2. No caso de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, o Administrador ficará impedido de renunciar às suas atividades relacionadas à administração fiduciária do Fundo, sem prejuízo de poder ser destituído por força de deliberação em Assembleia de Cotistas.

8.5. No caso de descredenciamento, a CVM deve nomear administrador e/ou gestor temporário, conforme o caso, até a eleição de novo administrador e/ou gestor temporário, conforme o caso.

8.6. Nas hipóteses de substituição do Administrador e/ou do Gestor e de liquidação antecipada do Fundo aplicam-se, no que couberem, as normas em vigor que dispõem sobre responsabilidade civil ou criminal de administradores, diretores e gerentes de instituições financeiras, independentemente das que regem a responsabilidade civil do próprio Administrador e/ou do Gestor.

8.7. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos ativos integrantes da carteira e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

8.8. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador ou do Gestor, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

9 REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

9.1. A Taxa de Administração será devida pelo Fundo ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão de carteira da Classe Única, escrituração de cotas e remuneração dos prestadores de serviço contratados pelo Administrador e pelo Gestor, conforme previsto no Anexo Descritivo da Classe Única.

9.2. Taxas adicionais, tais como, mas não limitado a taxas de ingresso, máxima de distribuição de cotas ou de saída, poderão ser eventualmente cobradas dos Cotistas da Classe Única, caso conste previsão expressa para tanto no Anexo Descritivo da Classe Única.

10 ENCARGOS DO FUNDO

10.1. São considerados encargos do Fundo e da Classe Única as despesas previstas na regulamentação aplicável e vigente. Considerando que o Fundo possui uma única classe, a referida Classe Única será a responsável por arcar com todos os encargos do Fundo. Caso venham a ser criadas novas classes de cotas, deverão ser indicadas as

despesas comuns às classes e sua forma de rateio, bem como o rateio de eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo.

10.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

10.3. Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, conforme recomendação do Gestor, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

11 COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

11.1. O patrimônio do Fundo é representado pela Classe Única de Cotas.

11.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas e na conta de depósito das Cotas.

11.3. Os investimentos nas Cotas serão considerados como concluídos somente após os recursos estarem disponíveis na conta de titularidade do Fundo.

11.4. Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por escrito, que (i) teve acesso ao inteiro teor deste Regulamento, seu Anexo Descritivo e seu Apêndice, caso aplicável, e (ii) está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do Termo de Adesão.

11.5. Cada Cota de Classe Única estará sujeita às mesmas taxas e despesas aplicáveis à Classe.

11.6. O Patrimônio Líquido do Fundo corresponde ao patrimônio líquido da Classe Única, que será correspondente a soma do disponível, acrescido do valor dos investimentos feitos pela Classe nos Ativos Imobiliários, em Aplicações Financeiras, ou nas demais modalidades permitidas neste Regulamento. O somatório do valor das Cotas será, necessariamente, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo (“Patrimônio Líquido do Fundo”).

11.7. Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais

limites legais, regulamentares ou que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto neste Regulamento.

11.8. As Cotas serão objeto de ofertas, observado que no âmbito da respectiva oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e oferta, de acordo com o previsto no respectivo Anexo Descritivo.

11.9. As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, conforme escolhido pelo Administrador, em comum acordo com o Gestor.

11.9.1. Para efeitos do disposto nesta Cláusula, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

11.10. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

12 ASSEMBLEIA GERAL

12.1. A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas"), conforme aplicável, na forma prevista na regulamentação aplicável, observado que as matérias específicas da Classe Única serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas" e em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, simplesmente "Assembleia de Cotistas"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

12.2. A Assembleia de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as Classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175/22, observado que as matérias específicas de cada Classe ou Subclasse de cotas serão deliberadas em sede de Assembleia Especial, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia de Cotistas.

12.3. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer, exclusivamente, da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do Fundo sejam

admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou (iii) envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

12.3.1. As alterações previstas nos itens (i) e (ii) da Cláusula 12.2 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração prevista no item (iii) da Cláusula 12.2 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

13 ATOS E FATOS RELEVANTES

13.1. O Administrador, conforme validação do Gestor, é obrigado a divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, à Classe Única ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

14 TRIBUTAÇÃO

14.1. O disposto neste Capítulo 14 foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos na data de adoção deste Regulamento, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

14.2. Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

14.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador e do Gestor, no sentido de assegurar que a classe de cotas ou o Fundo mantenham, de forma contínua, as características exigidas pela regulamentação vigente para fins de obtenção ou manutenção de eventuais isenções ou benefícios tributários concedidos aos cotistas. O Administrador e o Gestor não estão obrigados a adotar qualquer medida com o objetivo de evitar alterações no tratamento tributário aplicável ao Fundo, à classe de cotas ou aos cotistas.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):	<p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.</p> <p>Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei 8.668.</p> <p>Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo Fundo que 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). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.</p>
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
I. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
<p>Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os</p>	

investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Cotistas Não-Residentes (INR):

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

Cobrança do IRF:

Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

II. IOF:

IOF/TVM:	<p>O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.</p>
IOF/Câmbio:	<p>As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).</p>

15 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

15.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Resolução CVM 175/22, nos prazos previstos na referida resolução.

15.1.1. A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Resolução CVM 175/22, serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.oliveiratrust.com.br/>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

15.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico e comunicações eletrônicas (inclusive, mas sem limitação, por meio de aplicativos de mensagens) formas de correspondência válidas entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

15.3. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

16 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

16.1. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, sem prejuízo da escrituração contábil própria da Classe Única. As demonstrações financeiras anuais do Fundo e da Classe Única serão auditadas por Auditor Independente registrado na CVM e estarão sujeitas ao disposto na legislação vigente.

16.2. As demonstrações financeiras do Fundo e da Classe Única serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, observadas as disposições legais aplicáveis.

16.3. O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações contábeis do Fundo relativas ao período findo.

16.4. As normas aplicáveis à elaboração e divulgação das demonstrações financeiras e os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas e apropriação de despesas do Fundo e da Classe Única, serão, respectivamente, efetuadas ou reconhecidas com a observância das regras e procedimentos definidos pela CVM.

16.4.1. Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

17 DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

17.2. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM 175/22 e seu Anexo Normativo III e demais regulamentações aplicáveis.

17.3. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 12 de junho de 2025.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
ADMINISTRADOR

ANEXO DESCRITIVO

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. DEFINIÇÕES

1.2 Os cabeçalhos e títulos deste Anexo Descritivo servem apenas para conveniência e referência, e não limitarão ou afetarão, de qualquer modo, a interpretação dos respectivos Capítulos, itens e subitens.

2. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE ÚNICA

2.1. A presente Classe Única foi constituída sob a forma de classe fechada, de responsabilidade limitada, com prazo de duração indeterminado (“Prazo de Duração da Classe Única”), sendo disciplinado pelo Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175/22 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e será regida pelo Regulamento, pelo presente Anexo Descritivo e respectivo Apêndice, caso aplicável.

2.2. Observado os seus respectivos Apêndices, caso aplicável, as eventuais Subclasses de Cotas podem se diferenciar exclusivamente por: (i) público-alvo; (ii) prazos e condições de aplicação, amortização e resgate; e (iii) taxas de administração, gestão, máxima de distribuição, ingresso e saída.

2.3. O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

2.4. A Classe Única tem como público-alvo os investidores em geral.

3. OBJETIVO

3.1. O objetivo da Classe Única é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos (i) em Ativos Imobiliários, conforme abaixo definidos; e (ii) em Aplicações Financeiras, abaixo definidas, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras que compõem a Carteira do Fundo, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

3.2. A Classe Única não tem rentabilidade alvo.

4. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

4.1. A Classe tem por objeto o investimento em (i) cotas de outros FII; (ii) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM; (iii) letras hipotecárias (“LH”); (iv) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (v) letras imobiliárias garantidas (“LIG”) (em conjunto, os “Ativos Imobiliários”).

4.2. Adicionalmente ao disposto no item acima, a Classe poderá investir em (i) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil (“BACEN”); (ii) Certificados de Depósito Bancário (“CDBs”), emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iii) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela norma geral de fundos de investimento; e (iv) Operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional (“Aplicações Financeiras”). Os ativos mencionados nos itens “b”, “c”, e “d” deverão ter liquidez correspondente às necessidades de liquidez do Fundo, de acordo com critérios estabelecidos pelo Gestor, conforme o disposto na política de investimentos da Classe prevista no presente Regulamento.

4.3. A Classe deverá ter, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido investido em CRI emitidos por securitizadora devidamente autorizada pela CVM, observados os Critérios de Elegibilidade, abaixo definidos, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas (“Política de Investimento”).

4.3.1. Sem prejuízo do disposto acima e do previsto neste Regulamento, a Classe poderá investir: (i) até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI que observem as características básicas e os critérios de elegibilidade estabelecidos na Regra Geral para aquisição de CRI pela Classe descritas abaixo (“Regra Geral”), podendo ainda aplicar 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em: (i) CRI de classe única, ou seja, emitidos com as mesmas características, não havendo na aludida emissão, CRI com relação de subordinação entre si ou de classes diferentes, ou (ii) em CRI cujo pagamento seja realizado de forma preferencial em relação às demais classes de CRI da mesma emissão (“CRI Seniores”), desde que observada a Regra Geral; e (b) até 20% (vinte por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI cujo pagamento é honrado somente após o pagamento do CRI Sênior da mesma emissão (“CRI

Subordinados” ou “CRI Mezaninos”), independentemente de observação dos critérios da Regra Geral.

4.3.2. Os CRI enquadrados na Regra Geral que serão adquiridos pela Classe deverão atender as seguintes características:

- I. os CRI podem ser lastreados em créditos imobiliários pulverizados, oriundos de (i) contratos de compra e venda de imóveis de natureza residencial (desenvolvidos na modalidade de incorporação, nos termos da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou na modalidade de loteamento, nos termos da lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), ou comercial (galpões, salas comerciais, etc); e/ou (ii) contratos de empréstimo, com garantia real imobiliária de imóveis residenciais ou comerciais, não havendo qualquer restrição ou impedimento nesse sentido, observados os termos e condições deste Regulamento; e
- II. os CRI objeto de investimento pela Classe poderão ter sido emitidos por quaisquer companhias securitizadoras, devidamente habilitadas para tanto, devendo ser necessariamente instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei nº 9.514/97”), sendo certo que não haverá a necessidade de elaboração de relatório de agência classificadora de risco para a realização de investimentos em CRI pela Classe.

4.3.3. Especificamente em relação aos créditos imobiliários pulverizados lastros dos CRI, enquadrados na Regra Geral, a serem investidos pela Classe, deverão ainda ser observados os seguintes requisitos e critérios de elegibilidade, pelo Gestor, na respectiva data de aquisição pela Classe, em conformidade com as informações constantes do respectivo termo de securitização dos CRI (“Critérios de Elegibilidade”):

4.3.4. Poderão integrar o patrimônio da Classe Única os seguintes ativos (“Ativos Alvo”):

- I. os créditos imobiliários deverão ser auditados por empresa que não integre o grupo econômico da emissora do CRI, sendo certo que aludida empresa deverá realizar a verificação do enquadramento dos créditos nos Critérios de Elegibilidade, conforme elencados nos incisos deste item 4.3.4., bem como a análise da evolução financeira de cada um dos créditos imobiliários;

- II. os créditos imobiliários poderão ser originados de operação de cessões de créditos, lastro de CRI, na qual se opere a substituição do titular do crédito de maneira definitiva, ou seja, sem direito de regresso, mecanismo de recompra e/ou coobrigação do cedente do crédito (“Operações True Sale”), ou de operações de cessão de créditos, formalizadas para a estruturação de CRI, que apresentem algum tipo de coobrigação do respectivo cedente e/ou originador dos créditos;
- III. o *Loan-To-Value* máximo dos créditos imobiliários deverá observar os critérios abaixo, e dependerá da espécie da operação que o originou, bem como da natureza do crédito:

Natureza do crédito imobiliário lastro dos CRI	Espécie da operação
Residencial Financiamento à Aquisição	Operações <i>True Sale</i> - 80% / Operações Coobrigadas: 100%
Comercial Financiamento à Aquisição	Operações <i>True Sale</i> - 70% / Operações Coobrigadas: 90%
Loteamento Financiamento à Aquisição	Operações <i>True Sale</i> - 60% / Operações Coobrigadas: 80%
Empréstimo com Garantia Imobiliária	Operações <i>True Sale</i> - 60% / Operações Coobrigadas: 60%

- IV. os créditos imobiliários deverão respeitar o prazo máximo remanescente de 360 (trezentos e sessenta) meses;
- V. os empreendimentos imobiliários dos quais decorrem os créditos imobiliários deverão, obrigatoriamente, estar construídos, com respectivo “habite-se”, “Termo de Verificação de Obras - TVO” ou documento equivalente devidamente expedido; e
- VI. os créditos imobiliários, quando individualmente considerados, deverão respeitar o seguinte índice máximo de concentração em relação ao Patrimônio Líquido da Classe: (a) até o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) em relação ao Patrimônio Líquido da Classe, cada crédito imobiliário deverá observar o limite de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais); e (b) acima do montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) em relação ao Patrimônio Líquido da Classe, cada crédito imobiliário deverá observar o limite de até R\$ 3.000.000,00 (três

milhões de reais) Os índices máximos previstos neste item serão anualmente corrigidos pelo IPCA, em caso de variação positiva.

4.3.5. Os custos de emissão dos CRI, enquadrados na Regra Geral, a serem investidos pelo Fundo deverão, obrigatoriamente, respeitar os seguintes limites totais:

- I. na hipótese de CRI cujo lastro seja composto preponderantemente de créditos imobiliários decorrentes de empréstimo com garantia real imobiliária, o custo para emissão, líquido de impostos, deverá ser de até 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) do valor da respectiva emissão;
- II. na hipótese de CRI cujo lastro seja composto integralmente por créditos imobiliários oriundos de operações de financiamento a aquisição imobiliária, deverá ser respeitado o limite de até 4% (quatro por cento) do valor da respectiva emissão; e
- III. na hipótese de CRI em que a composição do lastro seja de créditos imobiliários decorrentes de operações de empréstimo com garantia real imobiliária e de financiamento a aquisição imobiliária, os custos deverão ser, no máximo, de até 5% (cinco por cento) do valor da respectiva emissão.

4.3.6. Sem prejuízo do disposto no item 4.3.1 acima, a Classe poderá investir até 49% (quarenta e nove por cento) de seu patrimônio líquido em CRI que não observem as características e critérios apresentados na Regra Geral, considerado neste percentual CRI Subordinados e CRI Mezaninos e seus respectivos limites previstos no item 4.3.1, ressalvado o limite de até 30% (trinta por cento) para o inciso V deste item 4.3.6, desde que estes ativos apresentem as seguintes características:

- I. os CRI poderão ter sido emitidos por quaisquer companhias securitizadoras, devidamente habilitadas para tanto, devendo ser necessariamente instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97"), sendo certo que não haverá a necessidade de elaboração de relatório de agência classificadora de risco para a realização de investimentos em CRI pela Classe;

- II. os CRI poderão apresentar *Loan-To-Value* máximo de 80% (oitenta por cento), independente das características do lastro e das garantias apresentadas no título;
 - III. os CRI poderão apresentar prazo máximo remanescente de 240 (duzentos e quarenta meses);
 - IV. o volume financeiro de cada CRI adquirido pela Classe não poderá ultrapassar o limite de concentração em relação à contraparte obrigada ou coobrigada da liquidação financeira do lastro do respectivo ativo, conforme regulamentação aplicável; e;
 - V. os créditos que lastreiam os CRI contenham outras garantias juridicamente possíveis que não a alienação fiduciária de imóvel.
- 4.3.7. A Classe poderá adquirir CRI no mercado primário ou secundário, bem como poderá adquirir Ativos Imobiliários e/ou Aplicações Financeiras decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável.
- 4.3.8. O Gestor é o responsável pela observância dos limites de concentração, estabelecidos neste Regulamento, assim como de concentração em fatores de risco, conforme regulamentação aplicável, de modo que, quando da realização de operações pela Classe de Cotas, deverá avaliar os efeitos na carteira de ativos da Classe.
- 4.3.9. Sem prejuízo da Classe de Cotas prevista neste Capítulo 4, poderão eventualmente compor a carteira de investimento da Classe imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e/ou Aplicações Financeiras, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Imobiliários ou Aplicações Financeiras de titularidade da Classe.
- 4.3.10. O objeto e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.
- 4.3.11. A Classe poderá fazer alocações temporárias em ativos diversos, sejam eles Ativos Imobiliários ou não, a fim de utilizar o caixa disponível, e ficar

desenquadrado nos limites previstos neste item 4.3, por até 180 (cento e oitenta) dias após o encerramento de cada nova emissão, sendo que no 181º (centésimo octogésimo primeiro) dia deverá ser verificado o correto enquadramento de cada um dos limites previstos neste item 4.3.

4.4. Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

4.4.1. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, Gestor ou Consultor Especializado.

4.4.2. Foi aprovada em Assembleia de Cotistas, realizada no dia 14 de maio de 2019, a aquisição, pelo Fundo, de CRIs que tenham sido emitidos, distribuídos ou que possuam como agente fiduciário partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor ou a ambos, em razão de potencial conflito de interesses, desde que sejam respeitados os seguintes critérios referentes ao ativo:

- I. sejam emitidos em mercado primário dentro da estrutura de mercado de capitais ou adquiridos no mercado secundário em mercado de balcão organizado;
- II. apresentem opinião legal de escritório de advocacia de competência reconhecida para tal tarefa, endereçada à securitizadora ou coordenador líder responsável pela oferta;
- III. sejam atualizados monetariamente por um dos seguintes indexadores: IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas), IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), INCC (Índice Nacional do Custo de Construção) ou TR (Taxa Referencial), ou, alternativamente, possuírem remuneração atrelada ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário);
- IV. apresentem *spread* mínimo de remuneração de 2% a.a. (dois por cento ao ano), no caso de apresentarem indexador monetário como IGP-M, IPCA, INCC ou TR;

- V. apresentem *spread* mínimo de remuneração de 0,5% a.a. (cinco décimos por cento ao ano), no caso de apresentarem remuneração atrelada ao CDI; e
- VI. sejam compatíveis à Política de Investimento.

4.5. Poderão constar do patrimônio da Classe de Cotas: (i) Ativos Imobiliários; (ii) moeda corrente nacional; e (iii) Aplicações Financeiras.

4.5.1. É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido da Classe.

4.5.2. Os bens e direitos integrantes da Carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

4.5.3. Os Ativos Imobiliários, preponderantemente os CRI enquadrados na Regra Geral, a serem adquiridos pela Classe, deverão, com base na natureza do lastro, respeitar os seguintes limites em relação ao Patrimônio Líquido da Classe:

Natureza do crédito imobiliário lastro dos CRI	Limite em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo
Residencial Financiamento à Aquisição	100% do Patrimônio Líquido
Comercial Financiamento à Aquisição	100% do Patrimônio Líquido

Loteamento Financiamento à Aquisição	40% do Patrimônio Líquido
Empréstimos com Garantia Real Imobiliária	60% do Patrimônio Líquido

4.5.4. Os Ativos Imobiliários, preponderantemente os CRI enquadrados na Regra Geral, deverão obedecer aos seguintes limites máximos de concentração geográfica em relação ao Patrimônio Líquido da Classe:

Região Sul	Capitais: 100% Região Metropolitana: 80% Interior: 50%
Região Sudeste	Capitais: 100% Região Metropolitana: 80% Interior: 50%
Região Centro-Oeste	Capitais: 40% Região Metropolitana: 20% Interior: 10%
Região Norte	Capitais: 20% Região Metropolitana: 05% Interior: 2,5%
Região Nordeste	Capitais: 30% Região Metropolitana: 05% Interior: 2,5%

4.6. Os Ativos Imobiliários e as garantias reais imobiliárias vinculadas aos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela Classe devem ser objeto de laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada (“Laudo de Avaliação”).

4.7. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em:

- I. Aplicações Financeiras; e
- II. Moeda Corrente Nacional.

4.7.1. O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Aplicações Financeiras, para atender suas necessidades de liquidez.

4.8. O Administrador conferirá amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os Ativos Alvo listados na Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Anexo Descritivo, na regulamentação em vigor, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

4.9. OS OBJETIVOS DA CLASSE ÚNICA PREVISTOS NESTE CAPÍTULO E NO ANEXO DESCRITIVO, COMO UM TODO, NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA CLASSE ÚNICA, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR QUANTO À SEGURANÇA, RENTABILIDADE E LIQUIDEZ DOS ATIVOS COMPONENTES DA CARTEIRA DA CLASSE ÚNICA.

4.10. AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

4.11. A CLASSE ÚNICA PODERÁ ESTAR EXPOSTA À SIGNIFICATIVA CONCENTRAÇÃO EM ATIVOS DE POUCOS EMISSORES, COM OS SEUS RISCOS DECORRENTES.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS E ENCARGOS

5.1. Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração e gestão do Fundo, tesouraria, escrituração, custódia, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa global de administração ("Taxa de Administração"), equivalente a 1,305% (um inteiro e trezentos e cinco milésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) valor este que será atualizado anualmente, pela pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-los, calculada diariamente.

5.1.1. A segregação da Taxa de Administração em taxa de administração e taxa de gestão estará disponível, nos termos da regulamentação aplicável, em forma de sumário no website: <https://realestate.patria.com/regulatorios/taxas/>.

5.1.2. A remuneração prevista no artigo 5.1 deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, no último dia útil de cada mês.

5.2. Adicionalmente, a Gestora fará jus a uma taxa de performance, que corresponderá a 20% (vinte por cento) do que exceder à variação de 100% da taxa média dos Depósitos Interfinanceiros (“Taxa DI”) acrescido de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano (“Benchmark”), apurado pela variação da rentabilidade contábil do Fundo no período comparado ao *Benchmark* no mesmo período (“Taxa de Performance”), e calculado da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 20\% \times [A_{mc} - (A_{ma} \times \text{Benchmark})]$$

Onde,

A_{mc} - Somatória do valor individual de cada ativo pertencente à Carteira do Fundo (“Valor Contábil Ativos”) no mês observado (pré-distribuição), decrescido das despesas provisionadas no período, sendo que para CRI será utilizado o ***Valor Contábil Ajustado CRI***.

$$A_{mc} = \sum_{i=1}^n \text{Valor Contábil Ativos}^* - \text{Despesas}$$

onde,

Valor Contábil Ativos* - Valor de todos os ativos pertencentes à Carteira do Fundo. Exclusivamente para CRI será aplicado um fator de desconto atrelado à inadimplência do lastro de cada CRI, conforme calculado abaixo.

$$\text{Valor Contábil Ajustado CRI} = \text{Saldo devedor do CRI} \times \text{Fator Desconto Individual CRI}$$

onde,

Saldo devedor dos CRI - Saldo devedor individual atualizado do CRI, observada a metodologia de precificação do Administrador;

Fator Desconto Individual CRI – Fator de Desconto médio ponderado para provisionamento de devedores duvidosos no lastro de cada CRI, aplicados em cada crédito imobiliário que compõe o lastro do CRI, conforme calculado abaixo.

$$\text{Fator Desconto Individual CRI} = \frac{\sum_{k=1}^n [\text{Saldo Devedor Crédito} \times (1 - \text{Fator Provisão Crédito} \times \text{Faixa LTV})]}{\sum_{k=1}^n \text{Saldo Devedor Créditos}}$$

onde,

Saldo Devedor Crédito – Saldo devedor individual atualizado da dívida de cada um dos créditos imobiliários que compõem o lastro do CRI observado;

Fator Provisão Crédito – Desconto individual por nível de atraso em cada crédito imobiliário que compõem o lastro do CRI observado, conforme tabela abaixo:

a) atraso até 30 dias: 0%;
b) atraso entre 31 e 60 dias: 5%;
c) atraso entre 61 e 90 dias: 15%;
d) atraso entre 91 e 120 dias: 25%;
e) atraso entre 121 e 150 dias: 40%;
f) atraso entre 151 e 180 dias: 55%;
g) atraso entre 181 e 240 dias: 70%;
h) atraso entre 241 e 300 dias: 85%;
i) atraso superior a 300 dias: 100

Faixa LTV – Desconto individual por nível de LTV em cada crédito que compõem o lastro do CRI observado, conforme tabela abaixo:

I) LTV de até 40%: 5%;
II) LTV maior que 40%: 25%.

onde,

“Loan-To-Value” ou “LTV” - Razão existente entre o valor presente do saldo devedor de determinado crédito imobiliário, a partir da taxa de cessão do mesmo, e o valor de avaliação do imóvel dado como garantia, sendo certo que, para os fins deste Fundo, no cálculo do *Loan-To-Value*, o valor das demais garantias constituídas frente ao crédito imobiliário integrarão o valor de avaliação do imóvel;

e,

Ama – Sempre que houver emissão de novas Cotas, será apurado o valor patrimonial das Cotas na data de encerramento da respectiva oferta, e este valor será adotado como ***Ama*** . Para os meses subsequentes, o valor de ***Ama*** será ou (a) a somatória do Valor Contábil Ativos no mês anterior ao observado (pós-distribuição) decrescido das despesas provisionadas naquele período, ou (b) o valor apurado de ($Ama \times Benchmark$) no exercício anterior ao observado, descontados os rendimentos contabilizados para distribuição no período, o que for maior entre (a) e (b). Para fins de apuração do valor contábil dos CRI, serão utilizados o ***Valor Contábil Ajustado CRI***, conforme definido acima;

e,

Benchmark - Variação de 100% da Taxa média dos Depósitos Interfinanceiros (“Taxa DI”) acrescido de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano.

5.2.1. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado na carteira do Fundo mensalmente e pago diretamente pelo Fundo ao Gestor a partir do último Dia Útil de cada semestre vigente de apuração, considerando-se, para a apuração, os meses de junho e dezembro de cada ano.

5.2.2. Em caso de emissões de novas Cotas, em que o encerramento da oferta seja dentro do intervalo de um período de apuração, serão apuradas duas taxas de performance naquele mês, de forma que até a data de encerramento da oferta (inclusive) será apurada com base no último fechamento (a) ou (b) conforme descrito acima, e a partir do 1º (primeiro) Dia Útil após o encerramento da nova oferta, até o fechamento do mês, será apurada com base no valor patrimonial das Cotas no encerramento da respectiva nova oferta. Neste mês de apuração, serão somadas as duas performances apuradas, e provisionadas na carteira do Fundo, conforme acima previsto, para pagamento a partir do encerramento do semestre.

5.2.3. Considera-se Dia Útil qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

5.3. O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo.

5.4. São considerados encargos do Fundo e da Classe as despesas previstas na regulamentação aplicável e vigente. Considerando que o Fundo possui uma única classe, a referida Classe Única será a responsável por arcar com todos os encargos do Fundo. Caso venham a ser criadas novas classes de cotas, deverão ser indicadas as despesas comuns às classes e sua forma de rateio, bem como o rateio de eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo.

6. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

6.1. Nas assembleias de sociedades e/ou fundos de investimento nas quais a Classe Única detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto, que se encontra disponível no *website* do Gestor (<https://realestate.patria.com>).

6.1.1. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

6.1.2. O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante da Classe Única, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e da Classe Única, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando a Classe Única, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira de ativos da Classe Única.

6.1.3. O GESTOR TEM PODERES PARA EXERCER O DIREITO DE VOTO DECORRENTE DOS ATIVOS DETIDOS PELOS FUNDOS DE INVESTIMENTO, DEVENDO SER DILIGENTE PARA REALIZAR TODAS AS AÇÕES NECESSÁRIAS PARA O EXERCÍCIO DESSE DIREITO, NOS TERMOS PREVISTOS NAS REGRAS E PROCEDIMENTOS DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS.

7. COTAS

7.1. O patrimônio da Classe Única será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição,

subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Anexo I e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas da Classe Única.

7.2. Na primeira emissão de Cotas do Fundo, foram subscritas até 1.000.000 (um milhão) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), na data de emissão, em 12 de dezembro de 2018, qual seja, a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo.

7.2.1. O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

7.2.2. O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no compromisso de investimento ou no respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, pro rata temporis, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

7.2.3. As Cotas serão admitidas à negociação e liquidação no mercado secundário administrado e operacionalizado pela B3.

7.2.3.1. A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

7.3. Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, de modo a atender à política de investimentos do Fundo, o Gestor poderá realizar nova emissão de cotas no montante total de até R\$ 1.800.000.000,00 (um bilhão e oitocentos mil reais), desde que: (i) o Fundo possua no mínimo 80% (oitenta por cento) de seu patrimônio líquido alocado em Ativos Imobiliários (que para este fim não englobam LCIs), e (ii) o volume financeiro individual de cada emissão de cotas subsequentes não seja superior

a 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo no mês imediatamente anterior ao ato que deliberar sobre a nova emissão (“Capital Autorizado”).

- 7.3.1. A emissão de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado poderá deixar de observar o limite de volume financeiro previsto no inciso (ii) do item 7.3 acima, se, cumulativamente, a nova emissão for (i) objeto de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário, conforme regulamentação aplicável; e (ii) até o limite de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar eventual lote adicional e/ou lote suplementar.
- 7.3.2. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Especial de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes das previstas no presente Anexo.
- 7.3.3. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.
- 7.3.4. Aos Cotistas do Fundo fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido aos cotistas do Fundo na data de início da respectiva oferta e para exercício durante o período mínimo que for necessário para que sejam observados os prazos operacionais aplicáveis, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável. O prazo para exercício do direito de preferência não pode ser inferior a 10 Dias Úteis.
 - 7.3.4.1.1. Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste item.

- 7.3.5. Nas novas emissões, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;
- 7.3.6. As Cotas deverão ser subscritas até o final do período de distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.
- 7.3.7. A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do boletim de subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor e compromissos de investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo ou através do sistema administrado e operacionalizado pela B3.

8. AMORTIZAÇÃO E RESGATE

8.1. As Cotas poderão ser amortizadas pelo Administrador sob única e exclusiva orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos.

- 8.1.1. Não haverá resgate de Cotas, exceto quando da liquidação da Classe Única. No entanto, o Administrador poderá realizar, conforme orientação do Gestor, amortizações parciais das Cotas, em especial quando ocorrerem eventos de alienação dos ativos da carteira. A amortização será feita mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de Cotas integralizadas existentes
- 8.1.2. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a conseqüente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.
- 8.1.3. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe pelo número de Cotas em circulação.
- 8.1.4. Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas de Classe Única deverão abranger todas as cotas da Classe, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto no Regulamento.

8.1.5. Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, o Gestor não encontre ativos para investimento pelo Fundo, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

9. PATRIMÔNIO LÍQUIDO E PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

9.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão de exclusiva responsabilidade do Administrador, e serão adquiridos pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, em caráter fiduciário pelo Administrador, por conta e em benefício da Classe e dos Cotistas, cabendo ao Administrador administrar, negociar e dispor desses bens e/ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento da Classe, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia de Cotistas.

9.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe Única, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas neste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

9.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

9.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os bens e direitos que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo.

10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1. A Classe distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

10.1.1. O Fundo levantará balanço ou balancete intermediário mensal, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

10.1.2. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de

determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, será no 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

10.1.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 10.1 acima os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil do referido período de apuração vigente, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

10.1.4. Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Aplicações Financeiras, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E INSOLVÊNCIA

Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo:

- I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e/ou do Fundo;
- II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e
- IV. condenação do Fundo e/ou da Classe 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.

11.1. Caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

11.2. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe.

12. RISCOS

12.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, conforme o caso, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

13. ASSEMBLEIA ESPECIAL

13.1. O Fundo terá Assembleias Especiais de Cotistas, nos termos do Anexo Descritivo, por contar apenas com Classe Única de Cotas.

13.2. É da competência privativa da Assembleia Especial de Cotistas, sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento:

- I. tomar anualmente, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social, as contas do Fundo (em benefício da Classe Única) e deliberar sobre as demonstrações contábeis;
- II. deliberar sobre a substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais;
- III. deliberar sobre a elevação da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance;
- IV. deliberar sobre a emissão de novas cotas, sem prejuízo da possibilidade de emissão pelo Gestor até o limite do Capital Autorizado;
- V. deliberar acerca da fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;
- VI. deliberar sobre a alteração do Prazo de Duração da Classe Única;
- VII. deliberar sobre a alteração do Regulamento, ressalvadas as exceções dispostas na regulamentação aplicável;

- VIII. deliberar sobre a aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo da Classe;
- IX. deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;
- X. salvo quando diversamente previsto no Regulamento, deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- XI. conforme aplicável, apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- XII. eleger e destituir representante dos cotistas, bem como fixar de sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; e
- XIII. aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses.

13.3. A convocação da Assembleia Especial pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail) ou comunicações eletrônicas (inclusive, mas sem limitação, por meio de aplicativos de mensagens), e disponibilizada na página do Administrador, Gestor e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia, bem como, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas.

13.4. Independentemente das formalidades previstas neste Anexo Descritivo, considerar-se-á regular a Assembleia Especial a que comparecerem todos os Cotistas.

13.5. O Administrador, o Gestor, o Custodiante, o Cotista ou o grupo de Cotistas que detenham no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, nos termos da legislação em vigor, podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia Especial para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe Única ou da comunhão de Cotistas.

13.6. O pedido de convocação de Assembleia Especial, quando realizado pelo Gestor e/ou por Cotistas, deverá ser direcionado ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Especial

13.7. A convocação e a realização da assembleia devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em contrário.

13.8. A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer:

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

13.8.1. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

13.8.2. O pedido de que trata a Cláusula 13.8.1 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 ordinária.

13.8.3. O percentual de que trata a Cláusula 13.8.1 deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

13.9. Somente podem 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.

13.10. O procurador deve possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em assembleia, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pelo Administrador.

13.11. A Assembleia Especial pode ser realizada:

- I. de modo exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

- II. de modo parcialmente eletrônico, caso os Cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

13.12. A Assembleia Especial realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede do Administrador.

13.13. No caso de utilização de modo eletrônico, o Administrador deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do Cotista.

13.14. Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da Assembleia Especial, observado o disposto neste Anexo Descritivo e no Regulamento.

13.15. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, caso em que os Cotistas terão o prazo de (i) 10 (dez) dias, contados da consulta por meio eletrônico; ou (ii) 15 (quinze) dias, contados da consulta por meio físico. A ausência de resposta por parte de qualquer Cotista será considerada como abstenção.

- 13.15.1. O processo de consulta formal a ser realizada nos termos da Cláusula 13.15 acima será realizado por meio de correio eletrônico e a aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Anexo Descritivo.

13.16. A Assembleia Especial será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, observado que as deliberações em Assembleia Especial serão tomadas pela maioria dos votos dos presentes, excluídos os votos dos Cotistas conflitados ou de qualquer outra forma impedidos de participarem da votação, nos termos do Regulamento, deste Anexo Descritivo ou da regulamentação aplicável.

13.17. As Cotas conferem aos seus titulares o direito de votar nas Assembleias Especiais com referência a toda e qualquer matéria objeto de deliberação, observadas as disposições relativas a eventuais conflitos de interesses estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, sendo que cada Cota legitimará o seu titular a participar com 1 (um) voto.

13.18. As deliberações que, por qualquer modo, alterem os direitos de uma ou mais classe de Cotas, estão subordinadas também à aprovação prévia de titulares de mais da metade das Cotas da classe afetada.

13.19. As decisões da Assembleia Especial devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da sua realização, por meio de publicação de anúncio no meio utilizado para a divulgação de informações do fundo pelo Administrador ou mensagem eletrônica endereçada a cada Cotista.

13.20. Não podem votar na Assembleia Especial os Cotistas que tenham interesse conflitante com o Fundo, a Classe Única ou Subclasses no que se refere à matéria em votação, não sendo aplicável a restrição caso o Cotista esteja exercendo seu direito de voto na qualidade de prestador de serviço e, como prestador de serviço, não tenha interesse conflitante em relação à matéria específica. Devem ser observadas também as demais restrições de vedação ao direito a voto em Assembleia de Cotistas previstas na Resolução CVM 175/22, inclusive a restrição aos prestadores de serviço exercerem direito de voto.

13.21. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais ou Assembleias Especiais:

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

13.21.1. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações incluem, no mínimo, as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente e o Informe Anual, sendo que os relatórios dos representantes de cotistas, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

13.21.2. Sempre que a Assembleia de Cotistas for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações acima incluirão:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação aplicável; e
- II. os dados pessoais do representante de cotistas, conforme exigido no informe anual de fundo de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável.

13.22. Todas as decisões em Assembleia Especial deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Especial de Cotistas.

13.23. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VII, XIII e XI do item 13.2. acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

13.23.1. O Cotista do Fundo que detiver Cotas em montante superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo, e seja parte ligada a uma companhia securitizadora ou *servicer* de crédito, não terá direito a voto decorrente da titularidade de Cotas que exceder ao limite de 10% (dez por cento) estabelecido neste item.

13.23.2. Os percentuais de que trata o item acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

13.24. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

13.24.1. Ao receber a solicitação de que trata a Cláusula acima, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

13.24.2. Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto acima, o Administrador 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.

13.24.3. É vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; ou (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer outros documentos não previstos nesta Cláusula.

13.24.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pela Classe Única.

13.25. A Assembleia Especial de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 3 (três) representantes, para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

13.26. 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 das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
- II. 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) Cotistas.

13.27. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato unificado a se encerrar na próxima Assembleia Especial que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe Única, permitida a reeleição.

13.28. O representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

13.29. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

13.30. Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido na regulamentação aplicável:

- I. ser Cotista da Classe Única;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele 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 do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com a Classe Única; 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.

13.31. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

14. LIQUIDAÇÃO

14.1. A Classe Única será liquidada exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Especial de Cotistas, observado o quórum disposto neste Regulamento.

14.1.1. A liquidação da Classe Única e o consequente resgate das Cotas serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados,

hipótese a ser deliberada pela Assembleia de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

14.1.2. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas

14.2. Encerrados os procedimentos referidos no item 14.1. acima, a Assembleia de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de amortização das Cotas do Fundo ainda em circulação.

14.3. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, na hipótese de a Assembleia de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

14.3.1. Nos termos do item 14.3. acima, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da Carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

14.3.2. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

- 14.3.3. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no item acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.
- 14.3.4. A regra de constituição de condomínio prevista acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.
- 14.3.5. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.
- 14.3.6. O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da Carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da Carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil.
- 14.3.7. Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.
- 14.3.8. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 14.3.9. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo

15. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

15.1. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo e a Classe devem ser prestadas pelo Administrador aos cotistas na forma e periodicidade descritas na regulamentação aplicável.

15.2. A divulgação de informações deve ser feita na página do Administrador e do Gestor na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

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

15.4. Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico e comunicações eletrônicas (inclusive, mas sem limitação, por meio de aplicativos de mensagens) formas de correspondência válidas entre o Administrador e os cotistas.

16. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

16.1. A Classe terá escrituração contábil própria. As demonstrações financeiras anuais da Classe serão auditadas por Auditor Independente registrado na CVM em conjunto com as demonstrações financeiras gerais do Fundo e estarão sujeitas ao disposto na legislação vigente.

16.2. As demonstrações financeiras da Classe serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, observadas as disposições legais aplicáveis.

16.3. As normas aplicáveis à elaboração e divulgação das demonstrações financeiras e os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas e apropriação de despesas da Classe, serão, respectivamente, efetuadas ou reconhecidas com a observância das regras e procedimentos definidos pela CVM.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Para fins do disposto neste Anexo Descritivo, o comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados,

cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Anexo Descritivo ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico ou comunicações eletrônicas, nos termos deste Regulamento.

17.2. Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas acima por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

17.3. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Anexo Descritivo ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

17.4. Para obtenção de outras informações acerca do Fundo e da Classe Única, esclarecimento de dúvidas ou reclamações, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail ger2.fundos@oliveiratrust.com.br ou pelo telefone (21) 3514-0000.

22 FORO

22.1 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Anexo Descritivo.

Rio de Janeiro, 12 de junho de 2025.

DocuSigned by:
Paulo Henrique Amaral Sá
B0F5312549C447F...

Assinado por:
Vanessa Riquelme Reis
5B6151C38F254F6...

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Representado por seu Administrador

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.