

## REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTISTRATÉGIA

### DO FUNDO

#### **Art. 1º. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI CRÉDITO MULTISTRATÉGIA**

(“FUNDO”) é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, observado o disposto no parágrafo primeiro abaixo, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“Lei n.º 8.668/93”), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**§ 1º.** Dentro do período de 60 (sessenta) meses contados da data de encerramento da primeira emissão de cotas do FUNDO (“Prazo para Migração”), a ADMINISTRADORA (abaixo definida), observando a recomendação da GESTORA (abaixo definido), poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) ou outra instituição autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o FUNDO deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos (abaixo definido) para amortização e resgate da totalidade das cotas observado prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do FUNDO, conforme o procedimento descrito no artigo 47 deste Regulamento.

**§ 2º.** O FUNDO é administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sedena cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (doravantes simplesmente denominado “ADMINISTRADORA”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO pode ser encontrado no endereço

eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da ADMINISTRADORA (<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> ).

**§ 3º.** A carteira de títulos e valores mobiliários do FUNDO será gerida pela **PÁTRIA - VBI SECURITIES LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Sala 67, Vila Olímpia, CEP 04551-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.054.901/0001-69, habilitada para a administração de carteiras de títulos e valores mobiliários conforme ato declaratório CVM nº 12.874, de 07 de março de 2013 (“GESTORA”).

**§ 4º.** O Fundo destina-se à participação de investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, investidores pessoas físicas e/ou jurídicas, bem como de fundos de investimento desde que, cumulativamente: (i) estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes ao investimento em cotas do Fundo; (ii) não possuam restrição legal e/ou regulamentar para investir no Fundo; e (iii) enquanto as cotas do FUNDO estiverem sendo negociadas no mercado de bacão organizado, sejam investidores isentos de recolhimento de imposto de renda na fonte ou sujeitos a liquota zero para fins de pagamento de amortizações de cotas do Fundo, inclusive quando realizadas a título de distribuição de rendimentos, nos termos da legislação e regulamentação aplicável. O item “(iii)” deste parágrafo não será aplicável na hipótese em que as cotas do FUNDO estiverem sendo negociadas na bolsa de valores, administrada pela B3, observado o disposto no §1º acima.

**§ 5º.** Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da ADMINISTRADORA ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

## **DO OBJETIVO**

**Art. 2º.** O FUNDO tem por objetivo: a) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo (conforme mediante definidos) que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

**§ 1º.** Os Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo da ADMINISTRADORA, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(ii) não comporão a lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA 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 da ADMINISTRADORA.

**§ 2º.** As aplicações realizadas pelo FUNDO não contam com garantia da ADMINISTRADORA, da GESTORA, da instituição prestadora de serviços de custódia, do distribuidor de cotas objeto de oferta pública, de quaisquer mecanismos de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º.** Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º retro, os recursos do FUNDO serão aplicados pela GESTORA, preponderantemente, nos seguintes ativos (em conjunto, “Ativos Alvo”):

- I. certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM (“CRI”); e
- II. em a) letras hipotecárias (“LH”); b) letras de crédito imobiliário (“LCI”); c) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); d) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”); e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022 (“Resolução CVM 84”); f) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”) nos termos da referida resolução; g) cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; h) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; i) imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (“Ativos Imobiliários”); j) ações ou quotas de sociedades empresárias

por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; e k) demais ativos, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos aos FII pela legislação ou regulamentação aplicável.

**§1º.** No mínimo 60% (sessenta) por cento do patrimônio líquido do FUNDO deverá estar investido em CRI.

**§ 2º.** As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do FUNDO, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) serão realizadas pela GESTORA, de forma discricionária, observada a política de investimentos do FUNDO, o enquadramento da carteira do FUNDO nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como:

- (i) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do FUNDO deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;
- (ii) O FUNDO deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”), conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo à ADMINISTRADORA e à GESTORA respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que viera substituí-la, alterá-la ou complementá-la, os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, cotas de outros FII e cotas de FIP e de FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes CRI e cotas de outros FII, de FIP e de FIDC tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução CVM 160;
- (iii) Competirá à ADMINISTRADORA, considerando a análise, avaliação e recomendação realizadas pela GESTORA, proceder à aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez de titularidade do FUNDO, observado o disposto neste Regulamento. Para tanto, a ADMINISTRADORA poderá outorgar poderes para que a GESTORA celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Ativos Imobiliários de titularidade do FUNDO, competirá exclusivamente à ADMINISTRADORA, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO.

(iv) Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do FUNDO poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo FUNDO sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA e/ou o consultor especializado e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 23 deste Regulamento (e observadas as autorizações lá estabelecidas);

(v) os Ativos Imobiliários poderão estar situados em qualquer localidade do território nacional, sendo certo que os imóveis poderão ser performados ou não; e

(vi) os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo FUNDO poderão estar gravados com ônus reais, observado o disposto na Instrução CVM 472.

**§ 3º.** Observados os requisitos dispostos na presente política de investimentos e o limite mínimo previsto no inciso II do artigo 3º acima, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do FUNDO, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo, quando se tratar de Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

**§ 4º.** É vedado ao FUNDO, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento, realizar operações classificadas como “*day trade*”.

**§ 5º.** A GESTORA terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento da oferta pública de cada emissão de novas cotas, incluindo da primeira emissão, conforme artigo 107, II, da Instrução CVM 555, e/ou conforme regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, para enquadrar a carteira do FUNDO à política de investimentos disposta no presente Capítulo.

**§ 6º.** Caso, após o término do prazo descrito no parágrafo acima, a GESTORA não tenha realizado o enquadramento da carteira do FUNDO à política de investimentos descrita neste Regulamento, a GESTORA deverá comunicar a ADMINISTRADORA para que esta convoque uma assembleia geral de cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do FUNDO à política de investimentos.

**§ 7º.** Conforme previsto no inciso I do Artigo 3º acima, a carteira do FUNDO poderá ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição/recebimento pelo FUNDO, na forma do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição/recebimento pelo FUNDO. O laudo de avaliação dos imóveis será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

**Art. 4º.** As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo a regulamentação aplicável (“Aplicações Financeiras”):

- I. cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la;
- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que atue no território nacional; e
- IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

**§ 1º.** Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do FUNDO, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

**§ 2º.** Caso, a qualquer momento durante a existência do FUNDO, a GESTORA, exercendo a gestão do FUNDO, não encontre Ativos Alvo 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.

**Art. 5º.** Os Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da instituição custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores. No entanto, caso a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA não

concordem com a precificação baseada no manual de precificação da instituição custodiante, a ADMINISTRADORA e a GESTORA, em conjunto com a instituição custodiante, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

**Parágrafo único.** O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

**Art. 6º.** Os recursos das emissões de cotas do FUNDO serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos, a manutenção do FUNDO e, caso aplicável, com despesas relacionadas às ofertas públicas de tais cotas.

**Art. 7º.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o FUNDO e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no informe anual, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la e nos documentos das ofertas públicas de cotas que venham a ocorrer, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

**Art. 8º.** Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos dos rendimentos e amortizações recebidos dos Ativos Alvo e da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados de forma discricionária pela GESTORA, sem prejuízo da regulamentação aplicável, para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance do FUNDO; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do FUNDO, inclusive de despesas com aquisição e/ou excussão das garantias dos Ativos Alvo; c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo; e/ou d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas.

**Parágrafo único.** Caso os recursos disponíveis e os decorrentes dos resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste artigo 8º, não obstante o disposto no artigo 3º, inciso IV, alínea (v), acima, a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA poderão, excepcionalmente a) alienar Ativos Alvo, ou b) promover a emissão de cotas, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ou mediante aprovação ADMINISTRADORA, nos termos do artigo 16 e seguintes deste Regulamento, para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)” do caput, acima.

**Art. 9º.** O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

## **DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO**

**Art. 10.** A administração do FUNDO compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do FUNDO. A ADMINISTRADORA tem amplos poderes para administrar o patrimônio do FUNDO, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do FUNDO, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor, sem prejuízo da contratação da GESTORA para fins de gestão da carteira do FUNDO, nos termos do artigo 12 abaixo.

**§ 1º.** A ADMINISTRADORA do FUNDO deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

**§ 2º.** A ADMINISTRADORA será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas. Não obstante e em vista de sua expertise, a GESTORA poderá atuar na administração direta de tais bens, como parte designada pela ADMINISTRADORA, nos termos do artigo 31, incisos II e III, da Instrução CVM 472, sem que tal atuação mitigue de qualquer forma a responsabilidade da ADMINISTRADORA.

**§ 3º.** A ADMINISTRADORA, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, às expensas do FUNDO e conforme orientação da GESTORA:

- I. Distribuição de cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsídio à ADMINISTRADORA e à GESTORA, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários, Ativos Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO;



III. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos ou aos Ativos Alvo; e

IV. Formador de mercado para as cotas do FUNDO.

**§ 4º.** Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo poderão ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**§ 5º.** A ADMINISTRADORA poderá contratar formador de mercado, conforme orientação da GESTORA, para as cotas do FUNDO, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, salvo se o contratado for parte relacionada à ADMINISTRADORA, à GESTORA e/ou ao consultor especializado, hipótese na qual a contratação deverá ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas. É vedado à ADMINISTRADORA, à GESTORA e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do FUNDO.

**Art. 11.** A ADMINISTRADORA deverá prover o FUNDO com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. Escrituração de cotas;

IV. Custódia de ativos financeiros;

V. Auditoria independente; e

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

**§ 1º.** Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do FUNDO, a ADMINISTRADORA poderá, em nome do FUNDO, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

**§ 2º.** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do FUNDO compete exclusivamente à ADMINISTRADORA, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO.

**§ 3º.** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do FUNDO, nos termos do artigo 43 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo 11 deverão ser pagos com parcela da taxa de administração devida à ADMINISTRADORA, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 43 deste Regulamento.

**§ 4º.** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

**Art. 12.** Caberá à GESTORA:

- I. negociar, adquirir e alienar os Ativos Alvo (exceto Ativos Imobiliários), em nome do FUNDO, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento e com o contrato de gestão, representando o FUNDO, para todos os fins de direito, para essa finalidade;
- II. monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do FUNDO, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- III. observado o disposto no artigo 22 abaixo, acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo FUNDO podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelo FUNDO, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias (“Política de Voto”), nos termos do parágrafo 3º deste artigo;

- IV. exercer e diligenciar, em nome do FUNDO, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do FUNDO;
- V. fornecer à ADMINISTRADORA, sempre que justificadamente solicitado por esta, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o FUNDO, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões/estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo FUNDO;
- VI. transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de GESTORA e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO;
- VII. quando entender necessário, solicitar à ADMINISTRADORA o desdobramento ou agrupamento das cotas para posterior divulgação aos cotistas;
- VIII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- IX. enviar à ADMINISTRADORA proposta para novas emissões de cotas, nos termos deste Regulamento; e
- X. recomendar e orientar a ADMINISTRADORA na identificação, seleção, avaliação, aquisição, transação, acompanhamento e alienação, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras.

**§ 1º.** A GESTORA, observadas as limitações legais e regulatórias, tem poderes para praticar, em nome do FUNDO, todos os atos necessários à gestão da carteira do FUNDO, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O FUNDO, por meio da ADMINISTRADORA e por este instrumento, constitui a GESTORA seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

§ 2º. A GESTORA poderá, sem a prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO, salvo os Ativos Imobiliários, cujas práticas de atos cabem de forma exclusiva à ADMINISTRADORA;
- (ii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos Alvo para o FUNDO salvo os Ativos Imobiliários, cujas práticas de atos cabem de forma exclusiva à ADMINISTRADORA; e
- (iii) ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, ressalvados os atos que cabem de forma exclusiva à ADMINISTRADORA.

§ 3º. A política de exercício de direito de voto adotada pela GESTORA pode ser obtida no seusite, no seguinte endereço: <https://www.vbirealestate.com/compliance>

**A GESTORA 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 PELA GESTORA. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

### **DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Art. 13.** Poderão constar do patrimônio do FUNDO os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras.

**Paragrafo Unico.** O patrimônio do FUNDO é representado por uma única classe de Cotas, sendo que todas as Cotas farão jus a pagamentos de rendimentos e amortização em igualdade de condições.

### **DAS COTAS**

**Art. 14.** As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

**§ 1º.** O FUNDO manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do FUNDO, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado, conforme previsto no Art. 26 da Resolução CVM n.º 33. Adicionalmente, para todos os fins de direito, a titularidade das Cotas será comprovada: (i) pelo extrato de posição de ativos emitido pela B3, enquanto as Cotas estiverem custodiadas eletronicamente na B3; ou, (ii) por extrato emitido pelo Escriturador, tendo como base os dados da B3, enquanto as Cotas estiverem eletronicamente custodiadas na B3.

**§ 2º.** A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do FUNDO.

**§ 3º.** De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, e do art. 9º, da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

**§ 4º.** As cotas do FUNDO serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A partir da migração do FUNDO para o ambiente de bolsa as Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, tendo em vista a possibilidade de migração do FUNDO do mercado de balcão para o mercado de bolsa.

**§ 5º.** Depois de as cotas estarem integralizadas, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo a ADMINISTRADORA tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do FUNDO neste mercado.

§ 6º. Caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, serão aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos deste Regulamento atinentes à admissão e negociação das cotas do FUNDO na B3.

§ 7º. O titular de cotas do FUNDO:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do FUNDO;
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio FUNDO ou da ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do FUNDO.

### **DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 15.** A primeira emissão de cotas do FUNDO consistirá na emissão de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) em classe e série únicas, sem considerar as Cotas Adicionais (“Primeira Emissão” e “Valor Total da Primeira Emissão”) e será realizada por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático junto à CVM, conforme a Resolução CVM 160, sob o regime de melhores esforços de colocação para o montante total ofertado, incluindo o valor referente às Cotas Adicionais (conforme definido abaixo).

§ 1º. Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 300.000 (trezentas mil) cotas, no montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Distribuição Parcial” e “Valor Mínimo da Primeira Emissão”). Caso atingido o montante mínimo e encerrada a Primeira Emissão sem que a totalidade das cotas sejam subscritas, as cotas remanescentes da Primeira Emissão não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela ADMINISTRADORA.

§ 2º. Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Primeira Emissão, até o término do período dedistribuição das cotas da Primeira Emissão, a ADMINISTRADORA deverá proceder à liquidação do FUNDO, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

§ 3º. A quantidade de cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 750.000 (setecentas e cinquenta mil) cotas (“Cotas Adicionais”), podendo o valor total da Primeira Emissão chegar a R\$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), nas mesmas condições das cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da ADMINISTRADORA e da GESTORA, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão, que poderão ser emitidas pelo FUNDO nos termos dos documentos da oferta pública, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão. Tais cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão.

§ 4º. As cotas da Primeira Emissão do FUNDO serão inteiramente integralizadas no ato de subscrição, à vista, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

## **DAS NOVAS EMISSÕES E DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 16.** Sem prejuízo da possibilidade da emissão de novas Cotas por meio de deliberação em assembleia geral de cotistas, após a Primeira Emissão, a ADMINISTRADORA poderá, após ouvidas as recomendações da GESTORA, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Nova Emissão”). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela ADMINISTRADORA por meio de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável, observado que:

- I. Quando da Nova Emissão, o valor de cada nova cota deverá ser fixado conforme recomendação da GESTORA, tendo-se como base, preferencialmente (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso): (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas; ou (ii) de forma suplementar a depender das condições gerais de mercado à época da respectiva emissão: (a) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO; (b) o valor de mercado das cotas já emitidas; ou (c) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores;
- II. O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela GESTORA, sendo admitido o aumento do volume total da

emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160;

III. No âmbito da Nova Emissão, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela Nova Emissão de cotas), na data de corte estabelecida quando da aprovação da oferta, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência. A critério da GESTORA, conforme indicado à ADMINISTRADORA, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato que aprovar a Nova Emissão, no qual deverá ser definida, ainda, a data base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência. O direito de preferência referido neste item deverá ser exercido pelo cotista em prazo a ser previamente informado aos cotistas, observada a regulamentação em vigor, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao FUNDO, nos termos do artigo 24 abaixo. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

IV. Os procedimentos para cessão do direito de preferência citados devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

V. As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

VI. É permitido à ADMINISTRADORA, inclusive por recomendação da GESTORA, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;

VII. Nas Novas Emissões em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo ofertante;

VIII. De acordo com o que constar no ato da ADMINISTRADORA ou na ata da assembleia geral de cotistas que aprovar a nova emissão, conforme o caso, as cotas das



novas emissões poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional e/ou em Ativos Imobiliários, este último desde que assim autorizado e observado o disposto neste Regulamento no que se refere ao objeto e a Política de Investimentos do FUNDO;

IX. A integralização em Ativos Imobiliários deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e aprovado em assembleia geral de cotistas;

X. Aprovado o laudo de avaliação de determinado Ativo Imobiliário a ser integralizado, caberá à ADMINISTRADORA e à GESTORA autorizar a referida integralização, a seu exclusivo critério, considerando o resultado da auditoria jurídica, técnica e financeira do Ativo Imobiliário e o seu enquadramento à política de investimentos do FUNDO e às normas regulatórias;

XI. A ADMINISTRADORA deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções;

XII. Nas emissões de cotas do FUNDO em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, se assim permitido no ato que aprovar tal nova emissão, a negociação de tais cotas apenas será admitida após a sua total integralização. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de subscrição;

XIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, a ADMINISTRADORA poderá, ainda, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao FUNDO;

XIV. Os custos relacionados à oferta serão arcados pelo FUNDO, inclusive em caso de cancelamento, exceto no caso de cobrança de taxa de ingresso ou de taxa de distribuição primária, hipótese em que os recursos de tais taxas poderão ser utilizados

para arcar com parte ou totalidade dos custos relacionados à oferta; e

XV. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

**§ 1º.** Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**§ 2º.** As ofertas públicas de cotas do FUNDO deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas ou na decisão da ADMINISTRADORA, conforme mencionado neste Artigo 16.

**§ 3º.** Os documentos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do FUNDO.

**§ 4º.** As Cotas poderão ser integralizadas à vista, no ato da subscrição, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, observado o estabelecido na deliberação da ADMINISTRADORA ou da assembleia geral de Cotistas que aprovar a respectiva emissão.

**§ 5º.** As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas conforme estabelecido nos documentos da Nova Emissão.

**§ 6º.** Durante a fase de oferta pública das cotas do FUNDO, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

I. Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do FUNDO; e

II. Dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO.

**§ 7º.** As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos definidos nos documentos da Nova Emissão.

**Art. 17.** Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

I. Se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

(i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo FUNDO e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;

(ii) o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e,

(iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou nomercado de balcão organizado.

**§ 1º.** A ADMINISTRADORA e a GESTORA não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao FUNDO, a seus cotistas e/ou aos investimentos no FUNDO.

**§ 2º.** No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do FUNDO ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo FUNDO em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO.

**§ 3º.** Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

### **DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA**

**Art. 18.** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do FUNDO sem prejuízo do disposto abaixo.

**Parágrafo único.** A cada nova emissão de cotas, o FUNDO poderá a exclusivo critério da ADMINISTRADORA conforme recomendação da GESTORA cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores no ato da sua respectiva subscrição. Com exceção da taxa de distribuição no mercado primário, não haverá outra taxa de ingresso e/ou de saída a ser cobrada pelo FUNDO.

### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 19.** O FUNDO deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“Montante Mínimo de Distribuição”).

**§ 1º.** O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 11º (décimo primeiro) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93.

**§ 2º.** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, ser divulgada ao mercado a distribuição de

rendimentos até, (i) caso as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em ambiente mercado de balcão, o 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao mês de competência (“Mês de Competência” e “Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos balcão”, respectivamente) e distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 7º (sétimo) dia útil do primeiro mês subsequente ao Mês de Competência (“Mês de Competência” e “Data de Distribuição”, respectivamente), ; (ii) caso as Cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, o 6º (sexto) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência (“Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos Bolsa B3”) e distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre até o 11º (décimo primeiro) dia útil do mês subsequente ao Mês de Competência de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos Balcão ou na Data de Divulgação de Distribuição de Rendimentos Bolsa, conforme o caso, relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do Art. 10º, parágrafo único, da Lei n.º 8.668/93..

a. reinvestidos em Aplicações Financeiras, Outros Ativos e/ou em Ativos Alvo, para posterior distribuição aos Cotistas, a critério da GESTORA, de comum acordo com a ADMINISTRADORA, em qualquer das Datas de Distribuição; e/ou

b. destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos Cotistas; (ii) de liquidação do Fundo; e/ou (iii) descritas no Parágrafo Quinto.

**§ 3º.** O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

**§ 4º.** Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste Artigo (i) caso as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os titulares de cotas do FUNDO que tiverem inscritos no registro de cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva Data de Distribuição; (ii), caso as cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

**§ 5º.** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do FUNDO e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva

de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao FUNDO. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput do Artigo 19º acima.

**§ 6º.** Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado segundo a regulamentação contábil em vigor aplicável a fundos imobiliários.

**§ 7º.** O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

## **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 21.** Constituem obrigações e responsabilidades da ADMINISTRADORA do FUNDO, semprejuízo das obrigações e responsabilidades previstas na legislação e regulação aplicáveis:

I. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvos (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do FUNDO) e de passivo (escrituração de cotas do FUNDO);

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da ADMINISTRADORA; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da ADMINISTRADORA; c) não compõem a lista de bens e direitos da ADMINISTRADORA, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da ADMINISTRADORA; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da ADMINISTRADORA, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do FUNDO; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, do representante de cotistas e dos profissionais ou

empresas contratadas conforme artigo 10, § 3º e artigo 11 deste Regulamento, incluindo a GESTORA;

IV. Observadas as competências e orientações da GESTORA, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;

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

VII. Administrar os recursos do FUNDO de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

VIII. Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;

X. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

XI. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou a suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do FUNDO, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO;

XII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

XIV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se

aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

XVI. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável; e

XVII. Solicitar, se for o caso e conforme orientação da GESTORA, a admissão das cotas do FUNDO à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3.

**Art. 22.** O FUNDO não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do FUNDO que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

**Parágrafo único.** Não obstante o acima definido, a GESTORA acompanhará, na medida em que o FUNDO for convocado, todas as pautas das assembleias gerais. Caso a GESTORA considere, em função da política de investimentos do FUNDO, relevante o tema a ser discutido e votado, a GESTORA, em nome do FUNDO, poderá comparecer e exercer o direito de voto, observado o disposto em sua Política de Voto.

**Art. 23.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, a GESTORA ou o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

**§ 1º.** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à ADMINISTRADORA, à GESTORA ou ao consultor especializado, se houver.

**§ 2º.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade da ADMINISTRADORA, da GESTORA, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas, se houver;

II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de



imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte a ADMINISTRADORA, o GESTOR, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver;

III. A aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores da ADMINISTRADORA, da GESTORA ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. A contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas à ADMINISTRADORA ou à GESTORA, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e

V. A aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão da ADMINISTRADORA, da GESTORA, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver.

**§ 3º.** Consideram-se pessoas ligadas:

I. A sociedade controladora ou sob controle da ADMINISTRADORA, da GESTORA, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da ADMINISTRADORA, GESTORA ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da ADMINISTRADORA, GESTORA ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

## **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 24.** A ADMINISTRADORA 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 Instrução CVM 472 e/ou pela regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

§ 1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a ADMINISTRADORA e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do FUNDO.

§ 3º. Compete ao cotista manter a ADMINISTRADORA atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando a ADMINISTRADORA de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação como cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

### **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**Art. 25.** É vedado à ADMINISTRADORA e à GESTORA, no exercício de suas atividades utilizando os recursos ou ativos do FUNDO:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- IV. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- VI. Vender à prestação cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital (esta última, desde que aprovada no ato que deliberar a emissão);
- VII. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, GESTORA ou o consultor especializado; entre o FUNDO e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO; entre o FUNDO e o representante de cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do artigo 23 deste Regulamento;

- VIII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO;
- IX. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- X. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XI. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO;
- XII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

**§ 1º.** A vedação prevista no inciso VIII não impede a aquisição, pela ADMINISTRADORA conforme orientação da GESTORA, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

**§ 2º.** O FUNDO poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam realizadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias, sempre respeitadas as orientações aplicáveis da CVM e as regras estabelecidas nos manuais operacionais da B3.

## **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**Art. 26.** A ADMINISTRADORA fará jus a uma remuneração variável, equivalente aos percentuais ao ano previstos na tabela abaixo ("Taxa de Administração"), exceto nos primeiros 12 (doze) meses do FUNDO, quando será devida uma taxa de 1,125% (um inteiro e cento vinte e cinco milésimos por cento), calculada mensalmente sobre (a) o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO, ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que

considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) que engloba os serviços de administração, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e custódia, que deverá ser paga diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), exceto nos primeiros 12 (doze) meses do FUNDO, quando o valor mínimo mensal será de R\$15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA (Índice de Preços do Consumidor Amplo), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do FUNDO:

Patrimônio Líquido/Valor de Mercado		Taxa
Início Faixa	Final Faixa	
-	R\$ 200.000.000,00	1,200%
R\$ 200.000.000,00	R\$ 400.000.000,00	1,150%
R\$ 400.000.000,00	R\$ 800.000.000,00	1,125%
Acima de R\$ 800.000.000,00		1,100%
Obs.: 1º ano do FUNDO		1,125%

§ 1º. Ainda, será devido pelo FUNDO a terceiro, pelos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, o valor equivalente a até 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado um mínimo de R\$7,000.00 (sete mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA (“Taxa de Escrituração”).

§ 2º. A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, à razão de 1/12 avos.

§ 3º. Pelos serviços prestados ao FUNDO, a GESTORA fará jus a uma taxa de gestão correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, que integra a Taxa de Administração, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (“Taxa de Gestão”), a qual será paga diretamente pelo FUNDO à GESTORA, nos termos do § 2º do artigo 47 da Instrução CVM 472.

§ 4º. Nos termos do § 4º do artigo 36 da Instrução CVM 472, a assembleia geral de cotistas poderá deliberar que a Taxa de Administração continuará sendo cobrada com base do patrimônio líquido do FUNDO, mesmo na hipótese de as cotas passarem a integrar o índice mercado supra referido.

§ 5º. A Taxa de Administração engloba a Taxa de Gestão e a Taxa de Escrituração devida pelo FUNDO.

§ 6º. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do § 3º acima, a GESTORA fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), calculada e provisionada mensalmente com apuração no encerramento dos meses de junho e de dezembro de cada ano e paga mensalmente na proporção de 1/6 (um sexto) nos meses de semestre subsequente, até o último Dia Útil do mês subsequente, diretamente pelo FUNDO à GESTORA. A Taxa de Performance será paga e apurada somente a partir do 24º (vigésimo quarto) mês da data em que ocorrer a primeira integralização de cotas (inclusive). O primeiro pagamento da Taxa de Performance será devido apenas se o valor calculado da taxa de Performance for positivo considerando a apuração desde a data da primeira integralização (inclusive) e todos os resultados do período precedente. A Taxa de Performance corresponderá a 10% (dez por cento) do resultado do FUNDO que superar 100% (cem por cento) da remuneração auferida pelas Cédulas de Depósito Interbancário – CDI, correspondente às taxas médias diárias do DI – Depósito Interfinanceiro de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<https://www.calculadorarendafixa.com.br/#/navbar/calculadora>) (“Taxa DI”), adicionado de um spread de 2% (dois por cento) ao ano no período. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$TP = 0,1 \times (CPA_{justada} - CBC_{corrigida})$$

onde:

“**TP**” = Taxa de Performance por cota;

“**CBCorrigida**” = o valor de integralização da cota atualizada pela variação do CDI adicionado de um spread de 2% (dois por cento) ao ano, desde a sua integralização até cada data de apuração;

“**CPAjustada**” = valor patrimonial da cota do FUNDO somado a todos os rendimentos e amortizações distribuídos atualizados pelo CDI mais o spread de 2% (dois por cento) ao ano, da data do seu pagamento até a data de apuração da Taxa de Performance.

§ 7º. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor patrimonial da cota acrescido das distribuições (CPAjustada) do FUNDO desde a última cobrança de Taxa

de Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada ou do valor da CPAjustada na data de integralização do FUNDO. Os efeitos das amortizações ocorridas no período serão neutralizados no cálculo da Taxa de Performance, de forma que, se a diminuição do valor patrimonial da cota decorrer de amortizações, ela não impedirá o pagamento da Taxa de Performance. Em caso de variação no valor patrimonial da cota (como, por exemplo, na hipótese de emissão de novas cotas com valor de PL distinto), o cálculo da Taxa de Performance subsequente ao evento considerará o valor original e o novo valor patrimonial da cota proporcionalmente (*pro rata die*).

**§ 8º.** Entende-se por “valor patrimonial” da cota aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido do FUNDO pelo número de cotas do FUNDO, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas do FUNDO são negociadas, conforme dispõe o § 1º do artigo 11 da Instrução CVM 555 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

**§ 9º** - Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: **(i)** a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e **(ii)** a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

**§ 10.** No caso de destituição e/ou renúncia da ADMINISTRADORA e/ou da GESTORA: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o FUNDO arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

**§ 11.** Na hipótese de (i) destituição sem Justa Causa (conforme adiante definido) da GESTORA; ou (ii) Renúncia Motivada (conforme adiante definido) da GESTORA, será devida a esta uma Taxa de Performance a ser calculada e apurada na data da troca de gestão e paga de acordo com o previsto no contrato de gestão (“Taxa de Performance Proporcional”).

## **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**Art. 27.** A ADMINISTRADORA e a GESTORA serão substituídos nos casos de sua destituição pela assembleia geral de cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

**§ 1º.** Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento da ADMINISTRADORA ou da GESTORA pela CVM, ficará a ADMINISTRADORA obrigada a:

I. Convocar imediatamente assembleia geral de cotistas para eleger sua sucessora ou onovo gestor, conforme o caso, ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pela ADMINISTRADORA, ainda que após sua renúncia; e

II. No caso de renúncia ou descredenciamento da ADMINISTRADORA, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**§ 2º.** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a ADMINISTRADORA não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**§ 3º.** No caso de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova administradora e a liquidação ou não do FUNDO.

**§ 4º.** Em caso de substituição da ADMINISTRADORA, caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II. Em caso de substituição da GESTORA, caberá à ADMINISTRADORA praticar todos os atos necessários à gestão regular do FUNDO, até ser precedida a nomeação de nova gestora.

**§ 6º.** Para fins do disposto acima, terá ocorrido justa causa: (i) nas hipóteses de atuação pela GESTORA, conforme o caso, com fraude, negligência, imprudência ou imperícia, no desempenho de suas funções e responsabilidades descritas neste Regulamento,

devidamente comprovada por decisão administrativa final ou decisão arbitral final ou judicial, contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (ii) na hipótese de prática, pela GESTORA, conforme o caso, de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa final ou decisão arbitral final ou judicial, contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (iii) se a GESTORA, conforme o caso, for impedida de exercer permanentemente atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa final ou decisão arbitral final ou judicial, contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos; ou (iv) requerimento de falência pela própria GESTORA; ou ainda (v) decretação de falência, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela GESTORA (“Justa Causa”).

**§ 7º.** Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, cabendo à assembleia geral de cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do FUNDO.

**§ 8º.** Para o caso de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, se a assembleia geral de cotistas não eleger nova administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

**§ 9º.** Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger nova administradora, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

**§ 10º.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

**§ 11º.** A Assembleia Geral que substituir ou destituir a ADMINISTRADORA e/ou a GESTORA deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO.

**§ 12.** Eventual renúncia da GESTORA será considerada como uma “Renúncia Motivada” caso os cotistas, reunidos em assembleia geral e sem concordância da GESTORA, deliberem acerca: (i) da fusão, cisão ou incorporação do FUNDO; (ii) da aprovação de qualquer alteração neste Regulamento que promova a alteração da política de investimentos do FUNDO, de tal forma que inviabilize o cumprimento das estratégias de



investimento estabelecidas neste Regulamento pela GESTORA; ou (iii) da aprovação de qualquer alteração neste Regulamento que promova a alteração de condições do FUNDO que inviabilizem a continuidade do desempenho das atividades fundamentais da GESTORA, como, por exemplo, redução das taxas de remuneração devidas à GESTORA estabelecidas neste Regulamento.

**Art. 28.** Caso a ADMINISTRADORA 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 bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

**Parágrafo único.** Caso a GESTORA renuncie às suas funções e a assembleia geral de cotistas não eleja seu respectivo substituto em até 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, a ADMINISTRADORA assumirá a gestão do patrimônio do FUNDO após esse período de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da possibilidade de a ADMINISTRADORA renunciar à administração do FUNDO. Durante o período referido acima, a GESTORA deverá prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio do FUNDO, cooperando na transição de sua posição.

## **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 29.** Compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela ADMINISTRADORA;
- II. Alteração do Regulamento do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do FUNDO, ressalvado o previsto no artigo 17-A da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la;
- III. Destituição ou substituição da ADMINISTRADORA e/ou da GESTORA e escolha de seu substituto;
- IV. IV . Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- V. Dissolução e liquidação do FUNDO, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no

exercício de suas atividades, caso aplicável;

VII. Alteração do prazo de duração do FUNDO;

VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;

IX. Alteração da Taxa de Administração;

X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO; e

XI. Emissão de novas cotas do FUNDO, observado o disposto no artigo 16.

**§ 1º.** A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

**§ 2º.** A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**§ 3º.** A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

**§ 4º.** O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, 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 onde 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 da ADMINISTRADORA ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou (iii) envolver redução ou isenção da Taxa Total de Administração ou da Taxa de Performance.

**§ 5º.** As alterações referidas nos itens (i) e (ii) do § 4º acima devem ser comunicadas aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no item (iii) do § 4º acima deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

**Art. 30.** Compete à ADMINISTRADORA convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

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

**§ 1º.** A assembleia geral de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme artigo 38 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

**§ 2º.** A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à ADMINISTRADORA, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 31.** A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, e disponibilizada na página da ADMINISTRADORA na rede mundial de computadores, observadas as seguintes disposições:

- I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- II. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia geral de cotistas; e
- III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia geral de cotistas.

**§ 1º.** A assembleia geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

**§ 2º.** A ADMINISTRADORA do FUNDO deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO estejam admitidas à negociação.

**§ 3º.** Por ocasião da assembleia geral ordinária do FUNDO, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do FUNDO ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à ADMINISTRADORA, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral ordinária, que passará a ser assembleia geral ordinária e extraordinária.

**§ 4º.** O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

**§ 5º.** O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia geral ordinária.

**§ 6º.** A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 32.** Todas as decisões em assembleia geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem 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 e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

**§ 1º.** Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral (“Majoria Simples”). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

**§ 2º.** As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX e X do artigo 29 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

- I. no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso esteha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem)cotistas.

**§ 3º.** Os percentuais de que trata este artigo 32, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do FUNDO indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia, cabendo à ADMINISTRADORA informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 33.** Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistasna data da convocação da assembleia, observadas as disposições do artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

**Art. 34.** Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 35.** A ADMINISTRADORA poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**§ 1º.** O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

**§ 2º.** É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à ADMINISTRADORA o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la aos demais cotistas do FUNDO, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no §1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**§ 3º.** A ADMINISTRADORA deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

**§ 4º.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela ADMINISTRADORA, em nome de cotistas, serão arcados pelo FUNDO.

**Art. 36.** Além de observar os quóruns previstos no artigo 32 deste Regulamento, as deliberações da assembleia geral que tratem da dissolução ou liquidação do FUNDO, da amortização das cotas e da renúncia da ADMINISTRADORA, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

**Parágrafo único.** No caso de renúncia da ADMINISTRADORA, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do FUNDO, caberá à ADMINISTRADORA adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

**Art. 37.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado por meio de correio eletrônico (e-mail) dirigido pela ADMINISTRADORA a cada cotista, conforme dados de contato contidos no documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à ADMINISTRADORA, para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias no caso das assembleias gerais ordinárias e prazo mínimo de 15 (quinze) dias no caso de assembleias gerais extraordinárias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472

**§ 1º.** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**§ 2º.** Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO:

- I. Sua ADMINISTRADORA ou sua GESTORA;
- II. Os sócios, diretores e funcionários da ADMINISTRADORA ou da GESTORA;
- III. Empresas ligadas à ADMINISTRADORA ou à GESTORA, seus sócios,

diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;

V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

**§ 3º.** Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

I. Os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;  
ou

II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto;

III. Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo sexto do artigo 8º da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o parágrafo segundo do artigo 12 da Instrução CVM 472 e/ou a regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

## **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 38.** O FUNDO poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do FUNDO;

II. Não exercer cargo ou função na ADMINISTRADORA ou no controlador da ADMINISTRADORA, em sociedades por ela 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 dos imóveis que constituam objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o FUNDO; 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.

**§ 1º.** Compete ao representante de cotistas já eleito informar à ADMINISTRADORA e aos cotistas do FUNDO a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**§ 2º.** A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

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

**§ 3º.** O representante de cotistas poderá ser reeleito e não fará jus a qualquer remuneração.

**§ 4º.** A função de representante dos cotistas é indelegável.

**§ 5º.** Sempre que a assembleia geral do FUNDO for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la; e



II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do FUNDO que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

**Art. 39.** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

I. Fiscalizar os atos da ADMINISTRADORA e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da ADMINISTRADORA, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;

III. Denunciar à ADMINISTRADORA e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;

V. Examinar as demonstrações financeiras do FUNDO do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a. descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b. indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO detida por cada um dos representantes de cotistas;

c. despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d. opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que viera

substituí-la, alterá-la ou complementá-la, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO; e

VIII. Fornecer à ADMINISTRADORA em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

**§ 1º.** A ADMINISTRADORA é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

**§ 2º.** O representante de cotistas pode solicitar à ADMINISTRADORA esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**§ 3º.** Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à ADMINISTRADORA do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a ADMINISTRADORA proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

**Art. 40.** O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**Parágrafo único.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 41.** O representante de cotistas tem os mesmos deveres da ADMINISTRADORA nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

**Art. 42.** O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

## **DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 43.** Constituem encargos e despesas do FUNDO:

- I. Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades de distribuição de cotas;
- IX. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do § 3º do artigo 10 deste Regulamento;
- X. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do FUNDO;
- XI. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da ADMINISTRADORA no exercício de suas funções;
- XII.

- XIII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XIV. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XVI. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XVII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista, se for o caso;
- XVIII. Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XIX. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

**§ 1º.** Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do FUNDO correrão por conta da ADMINISTRADORA.

**§ 2º.** As parcelas da Taxa Total de Administração e da Taxa de Performance devidas a prestadores de serviço contratados pela ADMINISTRADORA nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo FUNDO aos respectivos prestadores de serviços contratados.

**§ 3º.** Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, §4º, da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do FUNDO.

## **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 44.** O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à ADMINISTRADORA, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 45.** As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

**§ 1º.** Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da ADMINISTRADORA.

**§ 2º.** Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas.

**Art. 46.** O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

### **DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Art. 47.** O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independerá de assembleia geral de cotistas.

**§ 1º.** A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da amortização, com a conseqüente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pela amortização.

**§ 2º.** A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela ADMINISTRADORA, às expensas do FUNDO, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

**Art. 48.** O FUNDO terá prazo indeterminado, observado o disposto no § 1º do artigo 1º deste Regulamento. Os cotistas poderão aprovar a dissolução e liquidação do FUNDO por meio de deliberação dos cotistas reunidos assembleia geral, nos termos do artigo 29 deste Regulamento, exceto na hipótese de não ocorrer o registro e a listagem das Cotas no ambiente de bolsa da B3 durante o Prazo para Migração, nos termos do § 1º do Artigo 1º deste Regulamento, o FUNDO deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do FUNDO.

**Parágrafo único.** No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO ou amortização integral dos ativos detidos pelo FUNDO, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo FUNDO, observado o disposto na Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la.

**Art. 49.** Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo FUNDO, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em assembleia geral, sendo certo que a eventual entrega de bens e direitos não registrados na B3 aos cotistas ocorrerá fora do âmbito da B3.

**§ 1º.** Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO ou amortização dos ativos detidos pelo FUNDO pelo número de cotas em circulação.

**§ 2º.** Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no §1º acima, a ADMINISTRADORA deverá promover, às expensas do FUNDO, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

**Art. 50.** Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

**Parágrafo único.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não 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.

**Art. 51.** Após a amortização total das cotas do FUNDO, a ADMINISTRADORA deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM (A) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela ADMINISTRADORA em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral de cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do

FUNDO; e (B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, acompanhada do relatório do auditor independente.

## **DOS RISCOS**

**Art. 52.** O objetivo e a política de investimentos do FUNDO não constituem promessa de rentabilidade e os cotistas assumem os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, cientes da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, e não obstante a diligência da ADMINISTRADORA e da GESTORA em colocar em prática a política de investimentos prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o FUNDO e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos nos prospectos de ofertas públicas de cotas do FUNDO, quando divulgado, e no informe anual do FUNDO, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas. Portanto, não poderão a ADMINISTRADORA e a GESTORA e quaisquer outros prestadores de serviços do FUNDO, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos da carteira do FUNDO ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do FUNDO. Ainda que a ADMINISTRADORA e a GESTORA mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para o cotista.

## **DO FORO**

**Art. 53.** Fica eleito o foro da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 10 de dezembro de 2024.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**