Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

# REGULAMENTO

# DO

# EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

21 de outubro de 2026.

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

## CAPÍTULO I. DA DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

**1.1.** O **EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM 175, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**1.2.** O prazo de duração do Fundo é indeterminado, sendo certo que o Fundo deverá ser liquidado em caso de liquidação ou de encerramento do prazo de duração da Classe.

**1.3.** Na hipótese de o prazo de duração do Fundo encerrar-se em dia não considerado um "Dia Útil", a liquidação do Fundo será efetuada no primeiro Dia Útil subsequente.

## CAPÍTULO II. DEFINIÇÕES

**2.1.** Para fins do disposto neste Regulamento, no Anexo e em cada Apêndice, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos abaixo. Além disso, **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; **(b)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste CAPÍTULO II aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(e)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens, incisos, alíneas ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; **(g)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(h)** todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

| | |
|---|---|
| **"Acordo de Ancoragem"** | Significa o "Acordo de Investimento e Ancoragem em Oferta Pública e Outras Avenças", celebrado em 24 de julho de 2026. |
| **"Administrador"** | **BANCO GENIAL S.A**, devidamente autorizado pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na |

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

| | |
|---|---|
| | Praia de Botafogo, nº 228, Sala 907, Botafogo, CEP: 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55. |
| **"Afiliadas"** | Em relação ao Fundo, Cotista, Administrador, Gestor e/ou Consultor Especializado, conforme aplicável as sociedades/companhias ou os veículos de investimento que sejam por eles controlados, direta ou indiretamente. |
| **"Anexo"** | Anexo(s) a este Regulamento, descritivo de determinada Classe, que rege o seu funcionamento de modo complementar ao disciplinado neste Regulamento. |
| **"Apêndice"** | Apêndice ao Anexo, descritivo de determinada Subclasse, que rege o seu funcionamento de modo complementar ao disciplinado neste Regulamento e no Anexo. |
| **"Assembleia de Cotistas"** | A Assembleia Geral de Cotistas ou a Assembleia Especial de Cotistas, quando referidas indistintamente ou genericamente. |
| **"Assembleia Especial de Cotistas"** | A Assembleia Especial de Cotistas de determinada Classe, cujas decisões vincularão todas as Cotas de emissão da respectiva Classe. |
| **"Assembleia Geral de Cotistas"** | A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, cujas decisões vincularão todas as Cotas de emissão do Fundo. |
| **"Ativos"** | Os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários em conjunto. |
| **"Ativos Financeiros"** | Os seguintes ativos financeiros, em que poderão ser alocados recursos livres da Classe, não investidos em Ativos Imobiliários, nos termos do Anexo: **(i)** cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pela Resolução CVM 175, inclusive aqueles administrados pelo Administrador e/ou geridos pelo Gestor ou empresas e eles ligados; **(ii)** títulos públicos federais; **(iii)** títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(iv)** Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e **(v)** operações compromissadas. |
| **"Ativos Imobiliários"** | Significam **(i)** quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, incluindo o Imóvel CEE; **(ii)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas de investimento pelos fundos de investimento imobiliário, incluindo sociedades que detenham o Imóvel CEE; **(iii)** certificados de recebíveis imobiliários decorrentes do Imóvel CEE, desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro |

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

| | |
|---|---|
| | tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e **(iv)** letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas, inclusive aqueles emitidos por empresas ligadas ao Gestor, neste último caso desde que aprovado em Assembleia de Cotistas. |
| **"Atualização Monetária"** | Tem o significado que lhe é atribuído no item 2.1 do Apêndice A. |
| **"Auditor Independente"** | Uma firma de auditoria devidamente registrada na CVM. |
| **"B3"** | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM. |
| **"BACEN"** | Banco Central do Brasil. |
| **"Carteira"** | Conjunto de ativos componentes da carteira de determinada Classe. |
| **"Capex"** | Os investimentos nos imóveis integrantes da Carteira (incluindo o Imóvel CEE) que se caracterizem como despesas de capital, melhorias, reformas, adaptações e demais investimentos de natureza similar. |
| **"Capital Autorizado"** | O limite previamente autorizado para aumento do patrimônio da Classe e independentemente de autorização em Assembleia Especial, o qual será de R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais). |
| **"CCBC"** | A Câmara de Comércio Brasil-Canadá. |
| **"Classe"** | A classe única de Cotas do Fundo, nos termos do seu respectivo Anexo. |
| **"CNPJ"** | Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica. |
| **"Consultor Especializado"** | **BROOKFIELD PROPERTIES BRASIL REALTY ADMINISTRAÇÕES DE IMÓVEIS LTDA**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Das Nações Unidas, nº 14.401, 15º andar, Torre Paineira (B2), Parque da Cidade, inscrito no CNPJ sob o nº 19.276.023/0001-51. |
| **"Contrato de Consultoria"** | O contrato de consultoria especializada firmado entre a Classe e o Consultor Especializado, com a interveniência-anuência do Administrador e do Gestor. |

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

| | |
|---|---|
| **"Cotas"** | As Cotas de emissão do Fundo, representativas de frações ideais do patrimônio da Classe. |
| **"Cotista"** | O titular de Cotas. |
| **"Custodiante"** | A instituição devidamente credenciada para a prestação de serviços de custódia e escrituração das Cotas, contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para prestar tais serviços, na forma da regulamentação aplicável. |
| **"CVM"** | A Comissão de Valores Mobiliários. |
| **"Data Efetiva"** | Significa setembro de 2026, quando o Índice Imobiliário será aplicável. |
| **"Dia Útil"** | Qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3. |
| **"Distribuidor"** | A instituição intermediária contratada em nome do Fundo e/ou da Classe para realizar a distribuição das Cotas. |
| **"Efeito Material Adverso"** | Tem o significado que lhe é atribuído no item 3.2.1 do Anexo. |
| **"Encargos"** | Os encargos da Classe de Cotas do Fundo, conforme elencados no item 4.7 do Anexo. |
| **"Evento Compulsório de Capex"** | Tem o significado que lhe é atribuído no item 3.2.1 do Anexo. |
| **"Fire Sale"** | A alienação organizada do Imóvel CEE, nos termos do previsto neste Regulamento e no Contrato de Consultoria. |
| **"Fundo"** | **EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos Resolução CVM 175, inscrito no CNPJ sob o nº 21.085.863/0001-89. |
| **"Gestor"** | **GENIAL GESTÃO LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 9º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 22.119.959/0001-83, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários na categoria "gestor de recursos", conforme Ato Declaratório nº 14.519, de 5 de setembro de 2015. |

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

| | |
|---|---|
| **"Imóvel CEE"** | Toda e qualquer fração ideal do edifício denominado Centro Empresarial Eldorado, localizado na Avenida Dra. Ruth Cardoso, n° 8.501, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, englobando o registro das matrículas de nº 118.281 a 118.285, 118.287, 118.288, 118.298 a 118.313 do 10º Registro de Imóveis de São Paulo/SP, atualmente detida pela Classe ou que venha a ser por ela adquirida no futuro. |
| **"Índice Imobiliário"** | Tem o significado que lhe é atribuído no item 2.1 do Apêndice A. |
| **"Investidores Qualificados"** | Os investidores qualificados, conforme arrolados no artigo 12 da Resolução CVM 30. |
| **"Justa Causa"** | As seguintes situações em relação ao Consultor Especializado: **(i)** a prática ou constatação de atos ou situações, por parte do Consultor Especializado, com má-fé, dolo, culpa grave, negligência, desvio de conduta, fraude ou violação substancial de suas obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Consultoria ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa, contra a qual o efeito suspensivo ou medida similar não tenha sido obtido dentro do prazo legal; **(ii)** violação, pelo Consultor Especializado, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento criminal nacional, bem como de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, e, conforme aplicáveis, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) de 1977 e o UK Bribery Act de 2010, conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa, contra a qual o efeito suspensivo ou medida similar não tenha sido obtido dentro do prazo legal; ou **(iii)** a ocorrência de decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, liquidação ou dissolução do Consultor Especializado, ou, ainda, propositura pelo Consultor Especializado de medida antecipatória referente a tais procedimentos, pedido de conciliação e mediação, incluindo aqueles previstos na Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada, ou |

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

| | |
|---|---|
| | ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º, da Lei n.º 11.101/05. |
| **"Laudo de Avaliação"** | O laudo de avaliação de imóveis, dos bens e direitos objeto de aquisição pela Classe ou utilizados na integralização das Cotas, elaborado por empresa especializada indicada pelo Consultor Especializado, que deverá ser necessariamente uma dentre JLL, CB Richard Ellis, Colliers, Cushman & Wakefield, nos termos do Contrato de Consultoria, a qual será contratada pelo Administrador ou pelo Cotista que irá integralizar suas cotas em ativos, nos termos do artigo 9° do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. |
| **"Lei 8.668/93"** | A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos. |
| **"Leis Aplicáveis"** | Todos os estatutos, leis, decretos, portarias, regras e regulamentos brasileiros aplicáveis, em cada caso, como em vigor de tempos em tempos. |
| **"Novas Cotas"** | As novas Cotas que podem ser emitidas e subscritas em futuras emissões. |
| **"Oferta Pública"** | Toda e qualquer distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160, a qual será intermediada por sociedades integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, incluindo o Administrador. |
| **"Ordem de Alocação de Recursos"** | A ordem de destinação dos dividendos, rendimentos e/ou receitas recebidas pelo Fundo, nos termos do item 3.14 do Anexo. |
| **"Partes Indenizáveis"** | O Administrador, Gestor, o Consultor Especializado e suas Afiliadas, assim como sócios, diretores, funcionários, representantes ou agentes do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, ou de quaisquer de suas Afiliadas, quando agindo em nome da Classe. |
| **"Prazo Extraordinário"** | Tem o significado que lhe é atribuído no item 1.3 do Apêndice A. |
| **"Prazo Ordinário"** | Tem o significado que lhe é atribuído no item 1.3 do Apêndice A. |

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

| | |
|---|---|
| **"Patrimônio Líquido do Fundo"** | Patrimônio líquido do Fundo, o qual deverá ser constituído pelo consolidado dos patrimônios líquidos das Classes, conforme aplicável. |
| **"Patrimônio Líquido da Classe"** | Patrimônio líquido da Classe. |
| **"Prazo de Duração da Classe"** | Possui o significado que lhe foi atribuído no item 1.4 do Anexo. |
| **"Prestador de Serviços"** | Prestador de Serviço Essencial ou não-essencial, contratado pelo Fundo ou pela Classe, incluindo o Consultor Especializado. |
| **"Prestadores de Serviços Essenciais"** | O Gestor e/ou o Administrador, indistintamente. |
| **"Recompra"** | Tem o significado atribuído no item 3.19 do Anexo. |
| **"Regulamento"** | O presente regulamento do Fundo, conforme alterado, incluindo seu Anexo e Apêndices. |
| **"Regulamento CCBC"** | Significa o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá. |
| **"Remuneração das Cotas A"** | Tem o significado que lhe é atribuído no item 2.1 do Apêndice A. |
| **"Remuneração dos Custos das Cotas A"** | Remuneração equivalente a 0,25% (zero vírgula vinte e cinco por cento) ao ano, calculada e paga mensalmente, de forma *pro rata*. sobre o patrimônio líquido representativo das Cotas A, apurado no último Dia Útil de cada mês. |
| **"Remuneração do Consultor Especializado"** | A remuneração a ser paga ao Consultor Especializado, conforme prevista no Contrato de Consultoria, nos termos do item 4.3 do Anexo e 4.4. do Apêndice B. |
| **"Resolução CVM 30"** | A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos. |
| **"Resolução CVM 160"** | A Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos. |

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

| | |
|---|---|
| **"Resolução CVM 175"** | A Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos. |
| **"Step-Down"** | A redução da Remuneração das Cotas A, nos termos do item 2.1.4 do Apêndice A. |
| **"Step-Up"** | O aumento do *spread* da Remuneração das Cotas A, nos termos do item 2.1.3 do Apêndice A. |
| **"Subclasse(s)"** | A Subclasse A e a Subclasse B da Classe, bem como outras subclasses que venham a ser constituídas. |
| **"Subclasse A" ou "Cotas A"** | A Subclasse A da Classe regida nos termos do Apêndice A do Anexo. |
| **"Subclasse B" ou "Cotas B"** | A Subclasse B da Classe regida nos termos do Apêndice B do Anexo. |
| **"Taxa de Administração"** | A taxa de administração a ser paga pela Classe ao Administrador nos termos do item 4.1 do Anexo. |
| **"Taxa de Gestão"** | Caso haja, a taxa de gestão a ser paga pela Classe ao Gestor nos termos do item 4.2 do Anexo. |
| **"Taxa DI"** | A taxa média diária de juros dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br). |
| **"Termo de Adesão"** | Termo que cada investidor deverá assinar ao aderir ao Regulamento. |
| **"Tribunal Arbitral"** | Tem seu significado atribuído no item 13.1 do Regulamento. |

## CAPÍTULO III. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E NÃO-ESSENCIAIS: RESPONSABILIDADES, ATRIBUIÇÕES E REMUNERAÇÃO

*Administrador*

**3.1.** O Fundo é administrado pelo Administrador, o qual tem poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, observado o disposto na regulamentação vigente, neste Regulamento, no respectivo Anexo e no Contrato de Consultoria.

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**3.2.** Sem prejuízo do disposto na Resolução CVM 175 e no item 3.1 acima, o Administrador ficará responsável pelas seguintes atribuições:

**(i)** realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo e da Classe, conforme orientação do Consultor Especializado;

**(ii)** exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e da Classe, conforme orientação do Consultor Especializado;

**(iii)** abrir e movimentar contas bancárias;

**(iv)** representar o Fundo e a Classe em juízo e fora dele;

**(v)** solicitar, se for o caso e conforme instruído pelo Consultor Especializado, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

**(vi)** conforme instruído pelo Consultor Especializado, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e em seu Anexo;

**(vii)** quando aplicável, providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da Classe que tais imóveis: **(a)** não integram o ativo do Administrador; **(b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(c)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(f)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

**(viii)** diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(a)** o registro de Cotistas; **(b)** o livro de atas das Assembleias de Cotistas; **(c)** o livro ou lista de presença de Cotistas; **(d)** os pareceres do Auditor Independente; **(e)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo e da Classe; **(f)** a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; e **(g)** os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

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

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

**(xi)** manter atualizada junto à CVM e demais órgãos reguladores e autorreguladores a lista de todos os Prestadores de Serviços contratados pelo

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

Fundo e pela Classe, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

**(xii)** manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido no item 14.3;

**(xiii)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

**(xiv)** custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;

**(xv)** fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe;

**(xvi)** observar as disposições constantes deste Regulamento e seu Anexo; e

**(xvii)** cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

**3.2.1.** Para todos os fins, inclui-se entre as obrigações do Administrador contratar, conforme instruído pelo Gestor e pelo Consultor Especializado, em nome do Fundo ou da Classe e com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços, conforme aplicável:

(i) distribuição primária de Cotas;

(ii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos Ativos Imobiliários e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

(iii) formador de mercado de classe fechada, observado o disposto no artigo 27, §1º, do Anexo III da Resolução CVM 175.

*Gestão*

**3.3.** O Gestor tem poderes para tomar e executar as decisões de investimento relativamente aos Ativos integrantes da carteira da Classe, bem como monitorar os trabalhos do Consultor Especializado, observado o disposto na regulamentação vigente, neste Regulamento, no respectivo Anexo e no Contrato de Consultoria.

**3.3.1.** Sem prejuízo do disposto na Resolução CVM 175 e no item 3.3 acima, e observados os termos do Contrato de Consultoria e outros documentos de governança do Fundo, incluem-se entre as atribuições e obrigações do Gestor:

(i) identificar, avaliar, deliberar e executar, discricionariamente, as decisões de investimento e desinvestimento em relação aos Ativos Financeiros (conforme

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

definido no Anexo de cada Classe) para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe;

(ii) informar ao Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

(iii) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelo Distribuidor, às suas expensas;

(iv) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe por ele realizadas;

(v) manter a carteira enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;

(vi) deliberar, conforme alinhado com o Consultor Especializado e observados os termos do Contrato de Consultoria, sobre a emissão de Novas Cotas, observados os limites e condições do Capital Autorizado;

(vii) observar e fazer cumprir as disposições do Regulamento e do(s) Anexo(s), bem como o Contrato de Consultoria;

(viii) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável;

(ix) empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida em cada particular circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento aqui descrita;

(x) enviar ao Administrador, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos;

(xi) realizar toda e qualquer atividade com a devida observância à Resolução CVM 175 e demais Leis Aplicáveis; e

(xii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

**3.3.2.** Para todos os fins, inclui-se entre as obrigações do Gestor, contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe, em conjunto com o Consultor Especializado, terceiros devidamente habilitados e autorizados a prestar serviços de intermediação de operações para a carteira de valores mobiliários.

**3.4.** É facultado ao Gestor contratar outros serviços não previstos acima em benefício da Classe, desde que se observe que: (i) a contratação não ocorra em nome do Fundo ou da Classe, a menos que seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas; e (ii) caso o prestador de serviço contratado não seja um

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não esteja dentro da esfera de atuação da CVM, o Gestor deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

**3.5.** O Gestor e o Consultor Especializado não serão responsabilizados nos casos de força maior ou caso fortuito, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio da Classe ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas, e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves e outros similares.

*Consultor Especializado*

**3.6.** O Administrador contratou, em nome do Fundo, o Consultor Especializado para prestar serviços de consultoria especializada em relação ao Imóvel CEE e demais Ativos Imobiliários que compõem a carteira da Classe. O Consultor Especializado, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador, tem poderes para exercer de forma ampla todos os direitos inerentes aos ativos e bens integrantes da carteira da Classe, cabendo-lhe assessorar e, mediante a aprovação prévia do Gestor, recomendar e orientar o Administrador em relação à aquisição de outros bens imóveis e outros Ativos Imobiliários, observado o disposto na regulamentação vigente, neste Regulamento, no respectivo Anexo e no Contrato de Consultoria.

*Vedações*

**3.7.** Os Prestadores de Serviços Essenciais estão vedados, em suas respectivas esferas de atuação, a praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou da Classe:

**(i)** receber depósito em conta corrente;

**(ii)** contrair ou efetuar empréstimos, exceto nas hipóteses autorizadas pela regulamentação aplicável ao Fundo;

**(iii)** vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

**(iv)** garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

**(v)** utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

**(vi)** praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que a Classe estiver autorizada a fazer nos termos do Regulamento, se aplicável.

**3.7.1.** O Gestor pode **(i)** tomar e dar ativos financeiros em empréstimo, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM e **(ii)** utilizar ativos da carteira na retenção de risco da classe em suas operações com derivativos, em ambos os casos observadas as condições previstas no Anexo.

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**3.7.2.** Nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o Gestor poderá, conforme instruído pelo Consultor Especializado, e independentemente de aprovação prévia pela Assembleia Geral, prestar fiança, aval, aceite ou outra forma de retenção de risco em relação às operações da Classe de Cotas, bem como poderá constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe de Cotas exclusivamente para garantir obrigações assumidas pela Classe.

**3.8.** Em acréscimo às vedações previstas no item 3.7 acima, o Gestor, utilizando os recursos da Classe, deverá observar as vedações previstas no artigo 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, que incluem:

**(i)** conceder empréstimo sob qualquer modalidade;

**(ii)** aplicar no exterior recursos captados no País;

**(iii)** exceto em caso de aprovação da Assembleia de Cotistas, nos termos do Anexo, conduzir as operações entre a Classe de Cotas e seu Administrador, Gestor ou o Consultor Especializado e entre a Classe de Cotas e qualquer Cotista, representante de Cotistas ou grupo de Cotistas quando caracterizada uma situação conflito de interesses nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

**(iv)** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Regulamento ou na Resolução CVM 175;

**(v)** realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, vedadas operações de natureza especulativa e aquelas que impliquem em chamadas de margem ou qualquer obrigação de aporte adicional de recursos na Classe; e

**(vi)** realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos mercados organizados autorizados pela CVM, exceto no caso de distribuições públicas, exercício do direito de preferência e conversão de debêntures em ações, exercício do bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido autorização prévia e expressa.

*Responsabilidade*

**3.9.** O Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado não responderão perante o Fundo, a Classe e seus Cotistas, individualmente ou solidariamente entre si, por perdas ou eventual Patrimônio Líquido negativo da Classe, porém responderão, sem solidariedade entre si, por prejuízos causados aos Cotistas no âmbito de seus respectivos deveres quando comprovadamente procederem com dolo ou má-fé, nos termos do Art. 1.368-E do Código Civil.

**3.9.1.** Portanto, caso haja quaisquer demandas de terceiros, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível ação judicial, procedimento arbitral ou processo administrativo) sofridos ou incorridos pelo

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

Administrador, pelo Gestor ou pelo Consultor Especializado, ou qualquer uma de suas Partes Indenizáveis, o Fundo ou a Classe deverá manter tais partes isentas de responsabilidade e ressarci-las de quaisquer dessas demandas, desde que (a) tais demandas, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de quaisquer possíveis ações judiciais, procedimentos arbitrais ou processos administrativos) surjam devido a ou estejam relacionados com as atividades do Fundo e os Ativos; e (b) as perdas e danos que não tenham decorrido unicamente de dolo ou má-fé da Parte Indenizável. Caso exista uma apólice de seguro que cubra o risco da conduta adotada pela Parte Indenizável, essa Parte Indenizável será indenizada pelos custos e despesas incorridos nos termos dessa apólice de seguro, antes de fazer jus à indenização ora prevista.

## CAPÍTULO IV. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

**4.1.** O Prestador de Serviços Essenciais ou o Consultor Especializado, conforme aplicável, deve ser substituído nas hipóteses de: **(a)** descredenciamento por decisão da CVM para o exercício da atividade que constitui o respectivo serviço prestado ao Fundo; **(b)** renúncia pelo próprio Prestador de Serviços Essenciais, ou pelo Consultor Especializado; ou **(c)** destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**4.1.1.** No caso de descredenciamento, renúncia ou destituição de Prestador de Serviços Essenciais, deverão ser observadas as disposições previstas na Resolução CVM 175, em especial nos Artigos 107 e seguintes, além da cooperação com o prestador substituto, incluindo a entrega de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

**4.1.2.** Na hipótese de eventual pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, o Administrador fica impedido de renunciar as atividades de administração fiduciária.

**4.1.3.** Caso o Prestador de Serviços Essenciais renuncie às suas funções em relação ao Fundo, nos termos deste Regulamento, tal Prestador de Serviços Essenciais deverá: **(i)** continuar a devidamente administrar o Fundo e/ou gerir os recursos do Fundo até que um prestador substituto seja eleito nos termos deste Regulamento, o que deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme o disposto no Artigo 108 da Resolução CVM 175, e **(ii)** cooperar com o prestador substituto, incluindo a entrega de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

**4.1.4.** Caso o Administrador e/ou o Gestor renunciem às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas **(i)** não nomeie uma instituição administradora e/ou gestora autorizada a substituir o Administrador ou o Gestor, conforme o caso, ou **(ii)** não obtenha quórum suficiente para deliberar sobre *(x)* a substituição do Administrador e/ou do Gestor, conforme aplicável, ou *(y)* a liquidação do Fundo, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

regulamentação aplicável, com início em 180 (cento e oitenta) dias a partir da data dessa Assembleia Geral, no caso de renúncia pelo Gestor, e 180 (cento e oitenta) dias a partir da data dessa Assembleia Geral, no caso de renúncia pelo Administrador, a menos que outra Assembleia Geral ocorra antes do início do procedimento de liquidação na qual um Administrador ou Gestor substituto, conforme aplicável, seja nomeado.

**4.1.5.** Exceto em caso de liquidação do Fundo por falta de substituição do Administrador de acordo com o item acima, em caso de renúncia ou perda do credenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes dos Ativos integrantes da Carteira da Classe, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, que eleger seu substituto ou sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM.

**4.1.6.** Em caso de renúncia do Gestor, este continuará a exercer suas funções até a sua substituição efetiva (incluindo pelo próprio Administrador, em caso de não deliberação pela contratação de novo gestor de recursos), ou a liquidação do Fundo, observado o disposto na regulamentação aplicável, observado o prazo previsto no item 4.1.3 acima.

**4.1.7.** Em caso de perda do credenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear administrador ou gestor de carteira, conforme o caso, temporário até a eleição de um novo administrador ou gestor de carteira pela Assembleia Geral de Cotistas.

**4.1.8.** Os Cotistas detentores de pelo menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas têm o direito de convocar uma Assembleia Geral ou Assembleia Especial caso o Administrador não convoque a Assembleia mencionada no item 4.1.1 no prazo de 10 (dez) dias a contar da renúncia ou da perda de credenciamento do Prestador de Serviço Essencial.

**4.1.9.** Em caso de liquidação extrajudicial do Administrador, o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocará a Assembleia Geral ou Assembleia Especial, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, para deliberar sobre a eleição do novo administrador ou sobre a liquidação do Fundo.

**4.1.10.** O disposto nos subitens 4.1.3 e 4.1.8 aplica-se ainda que a Assembleia Geral de Cotistas decida liquidar o Fundo em decorrência da renúncia, destituição ou perda do credenciamento junto à CVM do Administrador e/ou do Gestor, ou da liquidação extrajudicial do Administrador. Nesses casos, a Assembleia Geral de Cotistas elegerá um novo administrador e/ou gestor de carteira, conforme o caso, para processar a liquidação do Fundo.

**4.1.11.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**4.1.12.** Nos casos mencionados neste item 4.1 e subitens acima, bem como na hipótese de sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral ou Assembleia Especial que eleger um novo administrador constituirá um documento passível de registro no Cartório de Registo de Imóveis relativamente à sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários que integram os Ativos da Classe.

**4.1.13.** A sucessão da propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários que fazem parte dos Ativos da Classe não constitui transferência de propriedade.

**4.1.14.** Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários e direitos integrantes dos ativos da Classe.

**4.2.** Nos casos de renúncia, destituição e/ou substituição do Consultor Especializado, deverão ser observados os seguintes procedimentos:

**(i)** O Consultor Especializado somente poderá ser destituído de suas funções por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, com ou sem Justa Causa, observados os procedimentos, competência e quórum de deliberação estabelecidos neste Regulamento;

**(ii)** Na hipótese de destituição do Consultor Especializado por Justa Causa em sede de Assembleia Geral de Cotistas, a Classe enviará notificação por escrito, a partir da data de deliberação da assembleia, ao Consultor Especializado e/ou ao Gestor, informando-lhe o resultado da deliberação;

**(iii)** Na hipótese de destituição do Consultor Especializado sem Justa Causa em sede de Assembleia Geral de Cotistas, a Classe enviará notificação por escrito com pelo menos 180 (cento e oitenta) dias de antecedência à efetiva destituição ao Consultor Especializado, informando-lhe o resultado da deliberação, devendo ainda ser observadas as disposições do Contrato de Consultoria aplicáveis à hipótese de destituição sem Justa Causa do Consultor Especializado.

**4.2.1.** O Consultor Especializado será automaticamente destituído, independentemente de notificação ou aviso prévio, judicial ou extrajudicial, na ocorrência de:

**(i)** liquidação do Fundo;

**(ii)** superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades governamentais, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o funcionamento do Fundo e/ou da Classe e/ou a prestação dos serviços objeto do presente Regulamento; ou

**(iii)** falência, liquidação, dissolução ou extinção do Consultor Especializado.

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**4.2.2.** Em qualquer dos casos previstos nos itens 4.2 e 4.2.1 acima, o Consultor Especializado fará jus à remuneração descrita neste Regulamento, calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo término da prestação de serviços.

**4.2.3.** As demais regras relativas à substituição ou renúncia, motivada ou não, do Consultor Especializado, bem como as eventuais penalidades e procedimentos aplicáveis nestes casos, estão previstas no Contrato de Consultoria, conforme o caso, sendo certo que para a efetiva substituição do Consultor Especializado, por qualquer razão, faz-se necessária a alteração deste Regulamento, de acordo com o quórum descrito nos subitens "(iv)" e "(v)" do item 5.1, abaixo.

## CAPÍTULO V. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**5.1.** Observado o disposto nos itens 5.2 a 5.7 abaixo e nos Apêndices a este Regulamento, competirá privativamente aos Cotistas, em Assembleia Geral de Cotistas ou em Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

| **Matéria** | **Quórum de Deliberação (em primeira ou segunda convocação)** |
|---|---|
| **(i)** as demonstrações contábeis e as contas relativas ao Fundo apresentadas pelo Administrador; | Maioria dos votos dos Cotistas presentes. |
| **(ii)** a alteração deste Regulamento; | Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. |
| **(iii)** a destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor e escolha de seu substituto; | Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. |
| **(iv)** a destituição ou substituição do Consultor Especializado na hipótese de Justa Causa; | Maioria dos votos dos Cotistas presentes. |

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

| **Matéria** | **Quórum de Deliberação (em primeira ou segunda convocação)** |
|---|---|
| **(v)** a destituição ou substituição do Consultor Especializado sem hipótese de Justa Causa; | Maioria dos votos dos Cotistas presentes. |
| **(vi)** a destituição ou substituição do Consultor Especializado na hipótese de **(i)** descumprimento, pelo Consultor Especializado, das determinações estipuladas no âmbito do Fire Sale, observadas as condições previstas no Contrato de Consultoria; **(ii)** descumprimento, pelos Cotistas das Cotas B, das obrigações de integralização do capital efetivamente subscrito, nos termos dos respectivos documentos de subscrição, quando materializada a respectiva condição suspensiva, conforme aplicável; **(iii)** eventual descumprimento pelos Cotistas das Cotas B das obrigações de aporte previstas no Acordo de Ancoragem não sanado em 10 (dez) Dias Úteis contados da notificação do Administrador ou do detentor das Cotas A da mora; e **(iv)** a ausência de Recomposição do Índice Imobiliário, no prazo previsto no item 2.5.1 do Apêndice A; | Maioria dos votos dos Cotistas presentes. |
| **(vii)** emissão de Novas Cotas e características da emissão, sem prejuízo do Capital Autorizado; | Maioria dos votos dos Cotistas presentes. |
| **(viii)** fusão, incorporação, cisão total ou parcial, transformação ou liquidação do Fundo; | Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. |

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

| **Matéria** | **Quórum de Deliberação (em primeira ou segunda convocação)** |
|---|---|
| **(ix)** dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento; | Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. |
| **(x)** apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo; | Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. |
| **(xi)** eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; | Maioria dos votos dos Cotistas presentes. |
| **(xii)** alteração do prazo de duração do Fundo e/ou da Classe; | Maioria dos votos dos Cotistas presentes. |
| **(xiii)** realização de operações que caracterizem potencial conflito de interesses, incluindo em relação as disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 27, parágrafo 1°, no artigo 31 e no artigo 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; | Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. |
| **(xiv)** alterações de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e/ou na taxa de gestão e/ou Remuneração do Consultor Especializado e/ou de eventual | Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) |

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

| **Matéria** | **Quórum de Deliberação (em primeira ou segunda convocação)** |
|---|---|
| taxa de performance previstas no(s) Anexo(s); | Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. |
| **(xv)** o plano de resolução de patrimônio líquido negativo; | Maioria dos votos dos Cotistas presentes. |
| **(xvi)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; | Maioria dos votos dos Cotistas presentes. |
| **(xvii)** alienação dos Ativos Imobiliários na ocorrência dos eventos de Fire Sale, observado o item 2.14 do Anexo; | Maioria dos votos dos Cotistas A presentes. |
| **(xviii)** alienação dos Ativos Imobiliários sem ocorrência de eventos de Fire Sale, exceto quando os recursos advindos de tal alienação não sejam suficientes para realizar a amortização integral das Cotas A; | Maioria dos votos dos Cotistas presentes. |
| **(xix)** oneração dos Ativos Imobiliários, exceto em relação a ônus que sejam constituídos no âmbito de operações de cessão de recebíveis cuja destinação dos recursos captados no âmbito de referidas operações seja a amortização integral das Cotas A e desde que o referido ônus seja constituído no mesmo ato da amortização integral das Cotas A; | Maioria dos votos dos Cotistas presentes. |
| **(xx)** aquisição de Ativos Imobiliários pela Classe que não sejam o Imóvel CEE; | Maioria dos votos dos Cotistas presentes. |
| **(xxi)** renovação de contrato de locação dos Ativos Imobiliários (incluindo o Imóvel CEE) na hipótese de o(s) respectivo(s) locatário(s) encontra(em)-se inadimplente(s), exceto caso o Consultor Especializado esteja conduzindo negociações com o(s) referido(s) locatário(s) visando à regularização das obrigações em aberto; e | Maioria dos votos dos Cotistas presentes. |

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

| **Matéria** | **Quórum de Deliberação (em primeira ou segunda convocação)** |
|---|---|
| **(xxii)** a alteração do ambiente de negociação das Cotas. | Maioria dos votos dos Cotistas presentes. |

**5.1.1.** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(a)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(b)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços, tais como alteração na razão social, endereço, website e telefone; **(c)** envolver redução de taxa devida a Prestador de Serviços, devendo tais alterações ser comunicadas aos Cotistas nos prazos previstos na regulamentação aplicável.

**5.1.2.** Os percentuais de que tratam os incisos do item 5.1, bem como o item 5.2 abaixo, deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**5.2.** A Assembleia de Cotistas poderá ser convocada pelos Prestadores de Serviços Essenciais, pelo Consultor Especializado ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. A Assembleia de Cotistas será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social.

**5.2.1.** A primeira convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita com antecedência mínima de **(i)** 30 (trinta) dias no caso de Assembleia de Cotistas ordinária e **(ii)** 15 (quinze) dias no caso de Assembleia de Cotistas extraordinária e encaminhada aos Cotistas e disponibilizada nos websites do Administrador, Gestor e, em caso de distribuição de Cotas em andamento, dos distribuidores.

**5.2.2.** A convocação 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 de Cotistas. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

**5.2.2.1.** A Assembleia de Cotistas convocada para deliberar sobre a matéria constante do item 5.1(i) somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia de Cotistas a que comparecer a

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

**5.2.3.** No caso de Assembleia de Cotistas ordinária, os titulares de no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

**5.2.3.1.** O pedido que trata o item 5.2.3, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da referida Assembleia de Cotistas.

**5.2.4.** O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia de Cotistas.

**5.2.5.** Independentemente da convocação prevista no item 5.2.1, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**5.2.6.** A segunda convocação da Assembleia de Cotistas poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.

**5.3.** A Assembleia de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

**5.3.1.** As alterações do Regulamento ou do Anexo serão eficazes na data deliberada pela Assembleia de Cotistas, observado o disposto na Resolução CVM 175.

**5.4.** Somente poderão votar na Assembleia de Cotistas os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso, observadas eventuais restrições aos direitos de voto nos termos do Anexo e respectivos Apêndices.

**5.4.1.** Terão qualidade para comparecer à Assembleia de Cotistas os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável.

**5.4.2.** Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia de Cotistas.

**5.5.** A Assembleia de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos da Classe, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: **(i)** seja Cotista, **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

outras sociedades sob controle comum; ou preste-lhes assessoria de qualquer natureza, **(iii)** não exerça cargo ou função no empreendedor dos empreendimentos imobiliários da Classe, ou preste-lhe serviço de qualquer natureza, **(iv)** não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário, **(v)** não esteja em conflito de interesses com o Fundo ou com a Classe, e **(vi)** não esteja 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. Compete ao representante de Cotistas eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**5.5.1.** O representante dos Cotistas não fará jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, da Classe, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**5.5.2.** O representante dos Cotistas será eleito com prazo de mandato a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição.

**5.5.3.** A eleição dos representantes do Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

**5.6.** Nos termos do Artigo 78 da Parte Geral da Resolução CVM 175, não podem votar nas Assembleias de Cotistas **(i)** o prestador de serviços, essencial ou não; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviços; **(iii)** Afiliadas ao prestador de serviços, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade.

**5.6.1.** Não se aplica a vedação prevista no item 5.6 acima, quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe ou Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador, restando desde já consignado a existência de aquiescência genérica registrada junto ao Administrador em relação à possibilidade do Gestor, do Consultor Especializado e suas respectivas Afiliadas votarem nas Assembleias Gerais.

**5.7.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Resolução CVM 175.

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**5.8.** Nas hipóteses de deliberação em Assembleia de Cotistas que envolvam operações de incorporação, cisão, fusão ou transformação do Fundo ou da Classe, o direito de reembolso previsto no inciso II do §1º do art. 119 da parte geral da Resolução CVM 175 poderá não ser concedido aos cotistas dissidentes, desde que o Gestor (conforme recomendação do Consultor Especializado), por ocasião da convocação da respectiva assembleia, apresente justificativa fundamentada demonstrando: (i) os benefícios da operação proposta; (ii) sua compatibilidade com a política e estratégia de investimentos do Fundo; e (iii) eventuais medidas adotadas para salvaguardar os interesses dos cotistas dissidentes. A dispensa do direito de reembolso estará condicionada, conforme aplicável, à aprovação prévia da CVM.

## CAPÍTULO VI. CLASSE DE COTAS

**6.1.** O Fundo terá, a princípio, uma única Classe de Cotas, cujo funcionamento é regido, de modo complementar ao disposto neste Regulamento, pelo Anexo.

**6.1.1.** As Cotas da Classe serão registradas para negociação nos mercados organizados operados pela B3 (mercado de bolsa ou de balcão organizado) e suas transferências deverão cumprir os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 para essas transferências.

**6.2.** Sem prejuízo do disposto acima, os Prestadores de Serviço Essenciais, conforme orientação do Consultor Especializado, poderão deliberar pela criação de nova(s) Classe(s) de Cotas do Fundo, as quais serão regidas nos termos do(s) respectivo(s) Anexo(s) conforme aprovados no instrumento de deliberação conjunta, hipótese em que o Regulamento poderá ser alterado unilateralmente pelos Prestadores de Serviço Essenciais, independentemente de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas (exceto quando tais alterações importarem em modificação dos direitos atribuídos às Cotas A), tão somente para incorporar o Anexo respectivo aplicável à nova Classe de Cotas do Fundo. Alternativamente, a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderá também ser convocada para deliberar sobre a criação de nova(s) Classe(s) de Cotas do Fundo, a qual deliberará sobre os termos e condições aplicáveis à(s) nova(s) Classe(s) e teor do(s) respectivo(s) Anexo(s).

**6.3.** O Anexo de cada Classe de Cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: **(i)** características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; **(ii)** responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; **(iii)** condições de resgate e amortização; **(iv)** Assembleia Especial de Cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; **(v)** remuneração dos prestadores de serviços; e **(vi)** política de investimento e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes à seleção e realização de investimentos e desinvestimentos.

**6.4.** O Apêndice de cada subclasse de Cota, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre os respectivos direitos político-econômicos, como: **(i)** características gerais, incluindo público-alvo;

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**(ii)** restrições quanto ao exercício de direitos políticos no âmbito do Fundo ou da Classe, se aplicável; e **(iii)** ordem de preferência no recebimento das amortizações e distribuições de Cotas do Fundo, conforme previsto no respectivo Apêndice da subclasse de Cotas.

## CAPÍTULO VII. ENCARGOS, RATEIO DE ENCARGOS E CONTINGÊNCIAS

**7.1.** Os encargos de cada Classe de Cotas do Fundo estão definidos no(s) respectivo(s) Anexo(s).

**7.1.1.** Eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo e não sobre determinada Classe deverão ser rateadas igualmente entre as Classes, caso o Fundo venha a ter múltiplas Classes de Cotas, conforme sua respectiva proporção do Patrimônio Líquido do Fundo.

## CAPÍTULO VIII. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

### Seção I – Informações Periódicas

**8.1.** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete Suplemento I da Parte Geral Resolução CVM 175;

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento J da Parte Geral Resolução CVM 175;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

**(a)** as demonstrações financeiras;

**(b)** o relatório do auditor independente; e

**(c)** o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da Parte Geral Resolução CVM 175.

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;

(v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**8.2.** As informações periódicas e eventuais do Fundo serão divulgadas no website do Administrador: www.genialinvestimentos.com.br.

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**8.2.1.** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 8.2, enviar as informações referidas nesta Seção I à B3, bem como à CVM.

**Seção II – Informações Eventuais**

**8.3.** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo, dentre outras informações previstas no artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175:

(i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

(iii) fatos relevantes;

(iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos Ativos Imobiliários, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da Parte Geral Resolução CVM 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**8.3.2.** A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas. Para fins deste Regulamento, considera-se fato relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: **(i)** na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; **(ii)** na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e **(iii)** na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**8.3.3.** Adicionalmente, consideram-se exemplos de ato ou fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses:

(i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou ao Cotista;

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

(ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

(iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos empreendimentos imobiliários destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

(iv) o atraso material no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

(v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do correspondente serviço;

(vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe;

(vii) a venda ou locação dos empreendimentos imobiliários destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;

(viii) alteração do Administrador ou do Gestor;

(ix) qualquer fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra transação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

(x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;

(xi) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; e

(xii) emissão, desdobramentos ou grupamentos de Cotas.

**8.4.** Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

**8.5.** A publicação de informações referidas nesta Seção II deve ser realizada na forma do item 8.2, observado o disposto no item 8.2.1.

## CAPÍTULO IX. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**9.1.** O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

**9.2.** As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por Auditor Independente registrado na CVM.

**9.2.1.** As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos integrantes da carteira.

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**9.3.** O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

## CAPÍTULO X. DOS FATORES DE RISCO

**10.1.** A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo, a Classe e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual, elaborado em conformidade com Suplemento K da Resolução CVM 175, bem como nos prospectos de Ofertas Públicas, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente os referidos documentos.

## CAPÍTULO XI. DAS SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES

**11.1.** A Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, deverá analisar e aprovar todo e qualquer conflito de interesses, observado o quórum de deliberação estabelecido no CAPÍTULO V e demais disposições deste Regulamento.

## CAPÍTULO XII. TRIBUTAÇÃO

**12.1.** A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor. Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

*Tributação do Fundo*

**IR**

**12.2.** Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda ("IR"), exceto rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam à incidência do Imposto de Renda na Fonte ("IRRF") de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas em geral.

**12.3.** Não se aplica, todavia, a regra de retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de eventuais aplicações do Fundo em: (i) Letras Hipotecárias; (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários; (iii) Letras de Crédito Imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 16-A, §1º da Lei nº 8.668/93.

**12.3.1.** A despeito de entendimento diverso, a Receita Federal do Brasil ("RFB") manifestou entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliários por outros fundos de investimento imobiliários

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

estariam sujeitos à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) (Solução de Consulta – Cosit nº 181, publicada em 4 de julho de 2014).

**12.4.** O IR pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas sujeitos à tributação.

**12.5.** Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o Fundo, em benefício da Classe, não aplicará 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 em circulação.

**12.6.** O Fundo deverá receber investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (b) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, devem ser negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado; e (c) o Fundo deverá distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**IOF/TVM**

**12.7.** De acordo com a legislação vigente, as operações da carteira do Fundo estão sujeitas ao Imposto sobre Operações Financeiras, na modalidade TVM ("IOF/TVM"), à alíquota zero, sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

**12.8.** A alíquota de 0% (zero por cento) de IOF/TVM não será aplicada quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos do artigo 30 do Decreto nº 6.306/07.

*Tributação dos Cotistas*

**Cotista Residente no Brasil**

**12.9.** Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoas jurídicas. No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

**12.10.** Nos termos do artigo 3º, §1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física serão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

(a) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (b) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (c) o Cotista, pessoa física, titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a", do inciso I, do artigo 2º da Lei 9.779/99, não represente 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (d) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**12.11.** Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

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

**12.13.** Os Prestadores de Serviços Essenciais não dispõem de mecanismos para evitar alterações nas normas ou na interpretação pelas autoridades fiscais dessas em relação ao tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

**Cotista Investidor Não-Residente**

**IR**

**12.14.** Os rendimentos decorrentes dos investimentos realizados no Fundo e o ganho de capital na alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento), no caso de Cotistas Não-Residentes que, cumulativamente, **(i)** não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição ou país com tributação favorecida ("JTF"), conforme definição abaixo, e **(ii)** cujo investimento nas Cotas do Fundo seja realizado nos termos da Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil e da CVM. Por sua vez, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estão sujeitos à incidência do IR.

**12.15.** De acordo com a interpretação da RFB, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRRF, inclusive se tais Cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os Cotistas residentes.

**12.16.** Conceito de JTF: São países ou jurisdições que **(i)** não tributam a renda, **(ii)** que a tributam à alíquota máxima inferior a 17%, conforme alteração da Lei nº 14.596, de 14

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

de junho de 2023, com eficácia desde 1º de janeiro de 2024 (anteriormente, a alíquota para realizar esse teste era de 20%), ou **(iii)** cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não-residentes. A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas JTF as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 04 de junho de 2010, conforme alterações. Recentemente, a Lei nº 15.079, de 27 de dezembro de 2024, alterou a Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996, para incluir uma disposição que estabelece que a qualificação como JTF pode ser excepcionalmente desconsiderada para países que fomentem de forma relevante o desenvolvimento nacional por meio de investimentos significativos no Brasil, de acordo com as regulamentações do Poder Executivo (conforme o Decreto nº 12.226).

**IOF/TVM**

**12.17.** Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na Classe de Cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo, constante do anexo ao Decreto nº 6.306/07. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação, o IOF/TVM incide à alíquota zero. Esse imposto incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação, em função do prazo. Ressalta-se, contudo, que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

**IOF/Câmbio**

**12.18.** As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF, na modalidade Câmbio ("IOF/Câmbio"). Atualmente, as operações de câmbio, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), sendo que tal aumento, se aplicável, deverá ter somente efeitos prospectivos.

**Outras considerações**

**12.19.** Destaca-se que nos termos da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025, que instituiu o Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e a Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), os fundos de investimento imobiliário são, em regra, considerados contribuintes desses tributos, ressalvadas hipóteses específicas introduzidas pela Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026. Tais hipóteses exigem o cumprimento de determinados requisitos, dentre os quais se incluem: **(i)** negociação das cotas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; **(ii)** existência de, no mínimo, 100 (cem) cotistas; **(iii)** inexistência de pessoa física que detenha,

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

isoladamente, mais de 20% das Cotas, ou de grupo familiar – considerados parentes até segundo grau – que detenha, em conjunto, mais de 40% das Cotas; e **(iv)** inexistência de pessoa jurídica que, isoladamente ou em conjunto com seu sócio controlador, sociedades controladas ou coligadas, detenha mais de 50% das Cotas.

**12.20.** No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, o Fundo não se enquadrará na hipótese de não sujeição e, consequentemente, será tributado como contribuinte de IBS e CBS. Registre-se, por fim, que as alíquotas aplicáveis ao IBS e à CBS deverão ser definidas conforme os critérios estabelecidos no artigo 233 da Lei Complementar nº 214/25, cuja regulamentação permanece pendente no que se refere aos fundos de investimento imobiliários.

**12.21.** O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## CAPÍTULO XIII. DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS

**13.1.** Será submetida à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento que não possa ser solucionada amigavelmente entre o Fundo, seus Cotistas, os distribuidores das Cotas, seu Administrador, Gestor, Consultor Especializado e demais prestadores de serviços ao Fundo, no prazo de 10 (dez) dias corridos contados do recebimento de notificação sobre a existência da controvérsia. A arbitragem será administrada pela CCBC de acordo com o Regulamento da CCBC ("Regulamento CCBC") em vigor na data do pedido de instauração da arbitragem, com exceção das alterações aqui previstas. As disposições do Regulamento CCBC relativas ao Árbitro de Emergência não serão aplicáveis. A arbitragem será conduzida por 3 (três) árbitros ("Tribunal Arbitral"), sendo um nomeado pelo requerente e outro nomeado pelo requerido, na forma do Regulamento CCBC. Se houver mais de um requerente e/ou mais de um requerido, os requerentes e/ou requeridos deverão indicar, em conjunto, seu respectivo árbitro. Os dois árbitros assim indicados nomearão, de comum acordo, o terceiro árbitro, que atuará como presidente do Tribunal Arbitral, no prazo previsto no Regulamento CCBC. Caso qualquer dos 3 (três) árbitros não seja nomeado no prazo previsto no Regulamento CCBC, caberá à CCBC nomeá-lo, de acordo com o previsto no Regulamento CCBC. Toda e qualquer controvérsia relativa à indicação dos árbitros pelas partes, bem como à escolha do terceiro árbitro, será dirimida pela CCBC. As partes, de comum acordo, afastam a aplicação de qualquer dispositivo do Regulamento CCBC que limite a escolha de árbitro, coárbitro ou presidente do Tribunal Arbitral à lista de árbitros da CCBC.

**13.1.1.** O Tribunal Arbitral poderá conceder as tutelas urgentes, provisórias e definitivas que entender apropriadas, inclusive as voltadas ao cumprimento específico das obrigações previstas neste Regulamento. Qualquer ordem, decisão, determinação ou sentença proferida pelo Tribunal Arbitral será final e vinculante sobre as partes da arbitragem, e seus sucessores, que renunciam expressamente a qualquer recurso. A sentença arbitral

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

poderá ser executada perante qualquer autoridade judiciária que tenha jurisdição sobre as partes da arbitragem e/ou seus ativos.

**13.1.2.** Cada parte da arbitragem arcará com os custos e as despesas a que der causa no decorrer da arbitragem e as partes da arbitragem ratearão em partes iguais os custos e as despesas cuja causa não puder ser atribuída a uma delas. A sentença arbitral atribuirá à parte vencida, ou a ambas as partes da arbitragem na proporção em que suas pretensões não forem acolhidas, a responsabilidade final pelo custo do processo, inclusive honorários advocatícios de sucumbência.

**13.1.3.** Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para os fins exclusivos de (i) exigir judicialmente o pagamento de valores líquidos e certos que possam ser cobrados pela via de execução judicial independentemente de um prévio processo de conhecimento; (ii) assegurar a instituição da arbitragem; e (iii) obter medidas urgentes para proteção ou salvaguarda de direitos previamente à instauração do Tribunal Arbitral, sem que isso seja considerado como renúncia à arbitragem. Qualquer medida concedida pelo Poder Judiciário deverá ser prontamente notificada à CCBC pela parte que requereu tal medida. O Tribunal Arbitral, uma vez constituído, poderá rever, manter ou revogar as medidas concedidas pelo Poder Judiciário.

**13.1.4.** As partes da arbitragem comprometem-se a não divulgar (e a não permitir a divulgação de) quaisquer informações de que tomem conhecimento e quaisquer documentos apresentados na arbitragem, que não sejam, de outra forma, de domínio público, quaisquer provas e materiais produzidos na arbitragem e quaisquer decisões proferidas na arbitragem, salvo se e na medida em que (i) o dever de divulgar essas informações decorrer da lei; (ii) a revelação dessas informações for requerida por uma autoridade governamental ou determinada pelo Poder Judiciário; (iii) essas informações tornarem-se públicas por qualquer outro meio não relacionado à revelação pelas partes da arbitragem ou por suas Afiliadas; ou (iv) a divulgação dessas informações for necessária para que uma das partes da arbitragem recorra ao Poder Judiciário nas hipóteses previstas na Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996. Toda e qualquer controvérsia relacionada à obrigação de confidencialidade será dirimida pelo Tribunal Arbitral de forma final e vinculante.

**13.1.5.** Caso duas ou mais disputas surjam com relação ao presente Regulamento, sua resolução poderá ocorrer por meio de um único procedimento arbitral. Antes da constituição do Tribunal Arbitral, caberá ao CCBC consolidar as referidas disputas em um único procedimento arbitral, de acordo com o Regulamento CCBC. Depois da constituição do Tribunal Arbitral, a fim de facilitar a resolução de disputas relacionadas, este poderá, a pedido de uma das partes da arbitragem, consolidar o procedimento arbitral com qualquer outro procedimento arbitral pendente que envolva a resolução de disputas oriundas deste Regulamento. O Tribunal Arbitral consolidará os procedimentos desde que (i) os procedimentos envolvam as mesmas partes; (ii) existam questões de fato e/ou de direito comuns entre eles; e (iii) a consolidação nessas circunstâncias não resulte em prejuízos decorrentes de atrasos injustificados para a solução de disputas. A competência para determinar a consolidação dos

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

procedimentos e conduzir o procedimento consolidado será do primeiro Tribunal Arbitral constituído. A decisão de consolidação será final e vinculante sobre todas as partes envolvidas nas disputas e procedimentos arbitrais objeto da ordem de consolidação.

**13.1.6.** Os prestadores de serviço do Fundo e os cotistas se vinculam expressamente à presente cláusula compromissória para todos os fins de direito.

**13.1.7.** O procedimento arbitral deve ser mantido em sigilo e seus elementos (incluindo os argumentos das partes da arbitragem, provas produzidas, relatórios, outras declarações de terceiros, bem como todos os documentos ou informações enviados ou trocados no decurso do processo arbitral) só serão divulgados ao Tribunal Arbitral, às partes da arbitragem, seus advogados e qualquer pessoa necessária ao processo arbitral, exceto se a divulgação for considerada necessária para o cumprimento das obrigações imposta pela lei aplicável ou por qualquer autoridade governamental com jurisdição sobre partes da arbitragem ou seus respectivos negócios ou ativos.

**13.1.8.** A arbitragem terá sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, local em que será proferida a sentença arbitral, será conduzida em português. A lei de arbitragem brasileira será a lei aplicável à arbitragem. O Tribunal Arbitral deverá julgar o mérito da disputa de acordo com a lei brasileira aplicável e não deverá julgar por equidade.

## CAPÍTULO XIV. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**14.1.** **Sucessão do Cotista**. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador e o Gestor, conforme aplicável, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**14.2.** **Forma de Comunicação.** Para fins do disposto neste Regulamento e conforme Artigo 12, §3º, da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto ao Administrador quando tal notificação for entregue.

**14.2.1.** Caso o Cotista não tenha comunicado ao Administrador a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175 ou neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

**14.3.** **Atendimento aos Cotistas.** Para esclarecimento de dúvidas, recebimento de solicitações, sugestões e reclamações e obtenção de informações do Fundo, o Cotista deve entrar em contato com o Administrador ou com o Gestor, que podem ser contatados, respectivamente por meio dos seguintes canais: www.genialinvestimentos.com.br.

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**14.4.** **Normas Contábeis.** A avaliação do valor da Carteira será feita utilizando-se as normas previstas na Resolução CVM 175 e demais normas aplicáveis.

**14.5.** **Sigilo.** Os Cotistas deverão manter em sigilo: **(a)** as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador, Gestor ou Consultor Especializado; **(b)** as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles ou por eles disponibilizadas; e **(c)** os documentos relativos às operações do Fundo e da respectiva Classe de Cotas, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor, ou se comprovadamente obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que, nesta última hipótese, o Gestor deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

**14.6.** **Lei Aplicável.** Este Regulamento deverá ser regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

* * *

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**REGULAMENTO DO**
**EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**ANEXO – EBT CLASSE DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- RESPONSABILIDADE LIMITADA**

*Este anexo é parte integrante do Regulamento do EBT Fundo de Investimento Imobiliário e tem por objetivo disciplinar o funcionamento das Cotas da Classe de modo complementar ao disposto no Regulamento. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Anexo têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento.*

## 1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

**1.1.** **Denominação**. Classe de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada.

**1.2.** **Categoria**. Fundo de investimento imobiliário, conforme Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**1.3.** **Objetivo**. O objetivo da Classe é a obtenção de renda, mediante locação ou arrendamento, com a exploração comercial de empreendimentos imobiliários em todo território nacional, sendo o objetivo da Classe atingido por meio da alocação de seus recursos em Ativos Imobiliários selecionados pelo Consultor Especializado e aprovados pelo Gestor.

**1.3.1.** A Classe poderá, eventualmente, auferir rendimentos por meio de ganho de capital em virtude do desinvestimento oportunístico de Ativos Imobiliários, a critério do Consultor Especializado, a qualquer tempo, observadas as situações em que o desinvestimento de Ativos Imobiliários dependa de aprovação da Assembleia de Cotistas, conforme previsto neste Regulamento.

**1.3.2.** A parcela dos recursos do Patrimônio Líquido da Classe que não for investida na aquisição de Ativos Imobiliários será alocada, a critério do Gestor, em Ativos Financeiros, em observância à política de investimento indicada no item 2 deste Anexo, de modo que a Classe poderá, também, obter rendimentos decorrentes dos seus investimentos em Ativos Financeiros.

**1.3.3.** O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado.

**1.4.** **Prazo de Duração**. O prazo de duração da Classe é indeterminado ("Prazo de Duração da Classe"). A Classe deverá ser liquidada caso não haja mais Ativos Imobiliários investidos pela Classe, caso em que o Administrador ou o Gestor deverão convocar Assembleia Especial de Cotistas para deliberar sobre a liquidação e encerramento da Classe ou tomar as medidas aplicáveis nos termos deste Regulamento ou da regulamentação aplicável.

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**1.5.** **Regime de Responsabilidade**. Responsabilidade limitada, de forma que o Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos e a responsabilidade de cada Cotista da Classe estará limitada ao valor de subscrição das respectivas Cotas.

**1.6.** **Público-Alvo**. As Cotas poderão ser subscritas, no mercado primário, ou adquiridas, no mercado secundário, por Investidores Qualificados.

**1.6.1.** As Cotas poderão ser subscritas por Afiliadas do Consultor Especializado, não havendo um percentual máximo de alocação para um ou mais Cotistas.

**1.7.** **Subclasses**. Esta Classe é constituída, inicialmente, pela Subclasse A e pela Subclasse B, as quais se diferenciam, principalmente, em virtude da prioridade no recebimento de amortizações e distribuições da Classe nos termos dos respectivos Apêndices. A criação de novas Subclasses poderá ser feita por deliberação do Administrador e do Gestor, conforme recomendação do Consultor Especializado, exceto quando a criação de novas Subclasses depender de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

## 2. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

*Alocação da Carteira*

**2.1.** Serão alvo de investimento pela Classe os ativos listados abaixo, observados os termos e condições deste Anexo:

**(i)** Ativos Imobiliários; e

**(ii)** Ativos Financeiros.

*Ativos Imobiliários*

**2.2.** A aquisição, negociação, transferência ou alienação dos Ativos Financeiros será realizada pelo Gestor, e, em relação aos Ativos Imobiliários, (i) a transferência ou alienação será realizada pelo Administrador, observada, sempre, a recomendação prévia do Consultor Especializado, e (ii) a aquisição de novos Ativos Imobiliários será realizada pelo Administrador, observada, sempre, a recomendação prévia do Consultor Especializado e aprovação pelo Gestor, em ambos os casos nos termos do Contrato de Consultoria, bem como a aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, caso aplicável.

*Ativos Financeiros*

**2.3.** A parcela do Patrimônio Líquido da Classe que não for investida nos Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, em observância ao disposto nos itens abaixo.

**2.4.** Entre a data de integralização de Cotas e a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes de integralização de Cotas serão mantidos em Ativos Financeiros até que sejam alocados em Ativos Imobiliários.

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**2.5.** Os recursos de que trata o item 2.7 deste Anexo poderão ser alocados integralmente em Ativos Financeiros.

*Regras para Investimento*

**2.6.** Os recursos a serem utilizados para a realização de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros serão aportados pelos Cotistas, mediante a integralização de Cotas em moeda corrente nacional ou em bens e direitos, nos termos da Resolução CVM 175, na medida e especificamente conforme disposto nos documentos de subscrição e/ou de outra forma aprovado pelo ato do administrador em conjunto com o Gestor ou pela Assembleia Geral, observado que, nos termos do item 3.13.1 abaixo, eventual saldo dos resultados auferidos pela Classe que não tenha sido distribuído aos Cotistas, a critério do Gestor em comum acordo com o Administrador e o Consultor Especializado, poderá ser reinvestido em Ativos Financeiros ou Ativos Imobiliários.

*Disposições Gerais*

**2.7.** As receitas auferidas pela Classe, em decorrência de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e/ou nos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido da Classe e serão consideradas para fins de pagamento de **(i)** obrigações e despesas operacionais da Classe, **(ii)** tributos devidos com relação às operações da Classe, se for o caso, e/ou **(iii)** distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos no item 3.13 deste Anexo.

**2.8.** A Classe não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial, vedadas operações de natureza especulativa e aquelas que impliquem em chamadas de margem ou qualquer obrigação de aporte adicional de recursos na Classe.

**2.8.1.** Sem prejuízo do disposto no item 2.8 acima, a operação no mercado de derivativos somente poderá ocorrer na hipótese de ocorrerem exclusivamente no âmbito de operações que resultem na amortização integral das Cotas A, ou mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

**2.9.** Os Ativos Imobiliários, bens e direitos a serem adquiridos pela Classe deverão ser objeto de avaliação a ser realizada por empresa especializada, que será responsável por preparar um Laudo de Avaliação.

**2.10.** A política de investimento somente poderá ser alterada em casos excepcionais, mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, observado o quórum de deliberação estabelecido no Regulamento.

**2.11.** A Classe poderá investir em Ativos Imobiliários gravados com ônus reais, bem como investir em empreendimentos imobiliários localizados em território brasileiro. Ainda, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e do item 3.7.2 do Regulamento, o Gestor, conforme alinhado com o Consultor Especializado, poderá

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe de Cotas exclusivamente para garantir obrigações assumidas pela Classe.

**2.11.1.** Sem prejuízo do disposto no item 2.11 acima, a constituição de ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes da Carteira da Classe somente poderá ocorrer na hipótese de tais ônus serem constituídos exclusivamente no âmbito de operações que resultem na amortização integral das Cotas A, ou mediante aprovação em Assembleia Geral de Cotistas.

**2.12.** A Classe poderá realizar investimentos em Ativos Imobiliários em conjunto com Cotistas e/ou suas respectivas partes relacionadas ou quaisquer terceiros, desde que o referido investimento seja previamente aprovado pelo Gestor e pelo Consultor Especializado.

**2.13.** Em caso de conflito entre qualquer disposição deste Regulamento, do Anexo ou dos Apêndices e os direitos econômicos, políticos ou de prioridade atribuídos às Cotas A, prevalecerá a interpretação que assegure a prioridade de pagamento, amortização e resgate das Cotas A, até sua integral amortização ou resgate.

*Fire Sale*

**2.14.** Caso, **(i)** nos termos previstos no Contrato de Consultoria e no Acordo de Ancoragem, ao término do Prazo Ordinário as Cotas A não tenham sido integralmente amortizadas, **(ii)** a qualquer tempo durante o Prazo de Duração da Classe o Índice Imobiliário não seja recomposto, nos prazos e condições previstas no item 2.5.1 do Apêndice A e/ou **(iii)** no caso da destituição do Consultor Especializado por Justa Causa, os Cotistas da Subclasse A poderão determinar ao Administrador, Gestor e Consultor Especializado, pela alienação organizada dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira ("Fire Sale").

**2.15.** Os parâmetros mínimos para a realização do Fire Sale, que devem ser observados pelo Consultor Especializado e/ou pelo Administrador, conforme aplicável, serão dispostos no Contrato de Consultoria e no Acordo de Ancoragem.

## 3. COTAS: EMISSÃO, INTEGRALIZAÇÃO, AMORTIZAÇÃO, RESGATE E NEGOCIAÇÃO

*Novas Emissões*

**3.1.** Novas Cotas poderão ser emitidas mediante:

**(i)** recomendação do Consultor Especializado ao Administrador e ao Gestor para emissões de Novas Cotas dentro do Capital Autorizado, desde que as emissões sejam realizadas **(a)** via emissão de Cotas B, desde que as emissões tenham como objetivo *(a.1)* a Recomposição do Índice Imobiliário, *(a.2)* a amortização integral das Cotas A, nos termos do Apêndice A, ou *(a.3)* para a aquisição de novas frações ideais do Imóvel CEE ou realização de investimentos em Capex, de forma a expandir ou manter em funcionamento o Imóvel CEE; ou **(b)** via emissão de novas Subclasses, desde que tais Subclasses não estabeleçam qualquer senioridade ou prioridade em relação às distribuições ou amortizações das Cotas A ou atribuição de direitos econômicos ou

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

políticos mais vantajosos em relação às Cotas A, e desde que tais emissões tenham como objetivo a captação de recursos para fins de amortização integral das Cotas A, nos termos do Apêndice A; ou

**(ii)** proposta do Gestor, conforme alinhado com o Consultor Especializado nos termos do Contrato de Consultoria, a ser submetida à aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, observado o quórum de aprovação estabelecido no Regulamento e o disposto na regulamentação aplicável.

**3.1.2.** Na hipótese de emissão de Novas Cotas, o preço de emissão das Novas Cotas deverá ser fixado na Assembleia Especial de Cotistas ou no ato que aprovar a emissão dentro do Capital Autorizado, tendo-se em vista **(i)** o valor patrimonial das Cotas; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade da Classe; ou **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo, em qualquer dos casos acima, ser aplicado acréscimo ou desconto ao valor da nova Cota. Em caso de emissões de Novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Consultor Especializado orientar o Administrador acerca do critério de fixação do valor de emissão das Novas Cotas dentre as três alternativas acima, observada a competência para deliberação da emissão dentro do Capital Autorizado conforme item 3.1 acima. Nos casos de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, o preço de emissão será definido pela Assembleia conforme proposta do Consultor Especializado, podendo-se fixar parâmetro distinto daqueles indicados neste item.

**3.1.3.** Caso haja a emissão de Novas Cotas, aos cotistas da Classe que tiverem subscrito e integralizado suas cotas na data a ser definida nos documentos da oferta, será assegurado, nas futuras emissões, o direito de preferência na subscrição de Novas Cotas da mesma Subclasse de Cotas, na proporção da quantidade de Cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da emissão de Novas Cotas. Caberá à deliberação pela Assembleia Especial de Cotistas ou pelo Administrador, conforme instruído pelo Consultor Especializado, no caso de emissão dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os procedimentos operacionais da instituição escrituradora das cotas e da B3.

**3.1.4.** Observado o item 3.1.3 acima, não haverá a possibilidade de cessão do direito de preferência na emissão de Novas Cotas.

**3.1.5.** Observada a preferência das Cotas A nos termos do Apêndice A, todas as Cotas farão jus a pagamentos de distribuições e amortizações em igualdade de condições.

*Capex*

**3.2.** Sem prejuízo de outras obrigações de aporte definidas nos documentos do Fundo, os Cotistas da Subclasse B terão obrigação de aporte de recursos na Classe para arcar com eventuais despesas de Capex necessárias e que sejam identificadas pelo Consultor

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

Especializado no curso ordinário dos negócios, sendo que tais emissões poderão ser realizadas dentro do Capital Autorizado conforme item 3.1 acima.

**3.2.1.** Sem prejuízo do disposto acima, caso a qualquer momento durante o Prazo de Duração, o Consultor Especializado identifique a necessidade de realização de investimentos de Capex que sejam emergenciais e necessários para a manutenção da solidez e segurança do Imóvel CEE e que, caso não realizados, resultem na impossibilidade ou incapacidade de materialmente operar ou desenvolver as atividades do Imóvel CEE no curso normal dos negócios ("Efeito Material Adverso" e "Evento Compulsório de Capex"), o Consultor Especializado deverá, em até 15 (quinze) Dias Úteis da data em que tomou ciência do Evento Compulsório de Capex, notificar, por escrito, os Cotistas da Subclasse B sobre a ocorrência de tal evento, indicando em referida notificação o detalhamento dos danos ou eventos que resultaram na necessidade de despesas de Capex e uma estimativa sobre o montante de aporte de recursos adicionais que serão necessários para sanar o Efeito Material Adverso ("Notificação do Evento de Capex").

**3.2.2.** Após o envio da Notificação do Evento de Capex, o Fundo e o Consultor Especializado viabilizarão uma nova emissão e subscrição de Cotas B na forma prevista acima em montante suficiente para cobrir as despesas de Capex necessárias para sanar o Efeito Material Adverso.

*Valor das Cotas*

**3.3.** As Cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil nos termos da descrição do valor patrimonial em cada respectivo Apêndice.

*Subscrição e Integralização das Cotas*

**3.4.** As Novas Cotas emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública e/ou colocação privada, conforme aplicável. No ato de subscrição das Cotas, o subscritor:

**(i)** assinará os documentos de subscrição;

**(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas subscritas, nos termos dos documentos de subscrição;

**(iii)** receberá exemplar atualizado do Regulamento e deste Anexo; e

**(iv)** deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, **(a)** das disposições contidas no Regulamento e neste Anexo, e **(b)** dos riscos inerentes ao investimento na Classe e nas Subclasses.

**3.5.** Em caso de Oferta Pública, esta poderá ser encerrada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor alinhada previamente com o Consultor Especializado, antes da data de encerramento estabelecido no respectivo instrumento de emissão, em se

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

verificando a subscrição de Cotas em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no respectivo instrumento de emissão.

**3.6.** As Cotas deverão ser integralizadas pelo seu respectivo preço de integralização: **(i)** em moeda corrente nacional, **(a)** por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3, ou **(b)** por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade da Classe, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; e/ou **(ii)** em Ativos Imobiliários, bem como em direitos relativos aos Ativos Imobiliários, em ambos os casos fora do ambiente de negociação e liquidação administrado e operacionalizado pela B3, cujo valor será determinado em consonância com Laudo de Avaliação elaborado para esta finalidade, nos termos do artigo 9° do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e sujeito à prévia e expressa aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, exceto nas hipóteses previstas na Resolução CVM 175, observado o item 3.7 abaixo.

**3.7.** O Gestor e o Consultor Especializado, em comum acordo, poderão dispensar a elaboração de Laudo de Avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da aprovação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do Artigo 45 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Nessa hipótese, o valor atribuído ao bem ou direito deverá corresponder ao seu valor justo, comprovado por documentação que contenha elementos suficientes para sua determinação, incluindo relatório técnico, contrato de compra e venda ou outros documentos equivalentes.

*Amortização*

**3.8.** Observada a Ordem de Alocação de Recursos e a preferência das Cotas A nos termos do Apêndice A, as Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração da Classe, conforme decisão do Consultor Especializado e orientação ao Administrador, observados os termos e condições estabelecidos neste Anexo.

**3.9.** Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Anexo.

**3.10.** Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

**3.11.** Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês de pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**3.12.** Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

*Política de Distribuição de Resultados*

**3.13.** Sem prejuízo do disposto nos itens abaixo, a Assembleia Especial de Cotistas ordinária, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. Os pagamentos de distribuição de resultados da Classe aos Cotistas serão realizados (i) em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou (ii) por meio da entrega de Ativos, nos termos estabelecidos no Regulamento.

**3.13.1.** Observada a preferência das Cotas A prevista no Apêndice A, nos termos da Lei 8.668/93, a Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis. O resultado parcial apurado segundo regime de caixa ao longo de cada semestre poderá, a critério do Gestor e do Consultor Especializado, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, observado o disposto nos itens (i) e (ii) abaixo. Eventual saldo que ultrapassar o montante de 95% (noventa e cinco por cento) referido acima e que não tenha sido distribuído como antecipação poderá, a critério do Gestor em comum acordo com o Consultor Especializado ser reinvestido em Ativos Financeiros ou Ativos Imobiliários, admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis. Adicionalmente, é facultado à Assembleia Especial de Cotistas, mediante aprovação da maioria dos presentes, o não recebimento da totalidade ou parcela dos rendimentos, desde que assim recomendado pelo Gestor e pelo Consultor Especializado, e observado ainda que:

**(i)** a Classe poderá distribuir aos Cotistas no 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, a título de antecipação dos lucros semestrais, a parcela desse resultado realizada e provisionada no mês anterior; e

**(ii)** a antecipação dos lucros semestrais será distribuída aos titulares de Cotas, cujas Cotas estiverem devidamente subscritas e integralizadas no fechamento do último Dia Útil do mês de referência da distribuição de rendimento.

**3.13.2.** 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 percentual mínimo.

**3.13.3.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 3.13.1 os titulares de Cotas da Classe no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior ao mês de

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

**3.13.4.** O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

*Ordem de Alocação de Recursos*

**3.14.** A Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos dos recursos recebidos pela Classe (seja no recebimento ordinário, seja extraordinário em decorrência da alienação de parte ou totalidade dos Ativos da Classe) ("Ordem de Alocação de Recursos"):

(i) despesas ordinárias do Fundo, incluindo, sem limitação, Taxa de Administração, Taxa de Gestão, taxa de consultoria devida ao Consultor Especializado (ressalvada a ocorrência de hipótese de Fire Sale) e demais encargos operacionais (incluindo despesas relativas às operações dos Ativos Imobiliários, tais como *tenant improvements* ou *tenant allowances*, entre outros), observado que, no caso de destinação de receitas decorrentes da alienação de qualquer dos Ativos Imobiliários, ainda que de forma parcial, os encargos operacionais a serem considerados serão aqueles pendentes de pagamento à data do recebimento dos recursos da alienação;

(ii) Remuneração dos Custos das Cotas A, a serem pagos para os titulares das Cotas A ;

(iii) pagamento da Remuneração das Cotas A, observados os termos e condições do Apêndice A;

(iv) amortização do principal das Cotas A, até o seu efetivo resgate, observados os termos e condições do Apêndice A;

(v) na hipótese de ocorrência de um evento de Fire Sale e enquanto perdurar tal evento, o pagamento da taxa de consultoria devida ao Consultor Especializado (nos termos do Contrato de Consultoria); e

(vi) somente após a amortização integral das Cotas A, amortização das Cotas B.

*Resgate e Transferência das Cotas*

**3.15.** Quando do término do Prazo de Duração da Classe ou da liquidação antecipada da Classe, inclusive na hipótese tratada no item 1.4 deste Anexo, e observada a preferência das Cotas A prevista no Apêndice A, caso aplicável, todas as Cotas deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos, em moeda corrente nacional, suficientes para realizar o pagamento do resgate das Cotas, as Cotas serão resgatadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Especial de Cotistas, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido da Classe.

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**3.16.** As Cotas somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização, no término do prazo de duração da Classe ou em caso de liquidação antecipada, nos termos do item 3.15 deste Anexo.

**3.17.** As Cotas serão registradas para negociação nos mercados organizados operados pela B3 e suas transferências deverão cumprir os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 para essas transferências. O Administrador, conforme orientação do Gestor e do Consultor Especializado, fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

**3.18.** As quantias que forem atribuídas à Classe a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros serão incorporadas ao patrimônio da Classe e serão considerados para fins de pagamento da Taxa de Administração e das demais despesas e Encargos da Classe.

*Recompra*

**3.19.** A Classe poderá adquirir suas próprias Cotas no mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação ("Recompra"), desde que:

(i) o valor de recompra seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da Recompra;

(ii) as Cotas recompradas sejam imediatamente canceladas; e

(iii) o volume de Recompra não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas.

**3.20.** Para efeito do disposto no item 3.19 acima, o Administrador deve anunciar a intenção de Recompra, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (catorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a Recompra, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

**3.21.** O comunicado a que se refere o item acima: (i) será considerado válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (ii) deverá conter informações sobre a existência de programa de Recompra e quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios.

**3.22.** O limite a que se refere o inciso (iii) do item 3.19 acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe na data do comunicado de que trata o item 3.21 acima.

**3.23.** É vedado à Classe recomprar suas próprias Cotas: (i) sempre que o Administrador ou o Gestor tenha conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa às suas investidas que possa alterar substancialmente o valor da Cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas; (ii) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e (iii) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**3.24.** A Classe poderá realizar ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das suas Cotas, as quais devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, sendo certo que as Cotas recompradas pela Classe devem ser canceladas.

## 4. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS E ENCARGOS

*Remuneração do Administrador*

**4.1.** Pelos serviços de administração da Classe, a Classe pagará uma Taxa de Administração ao Administrador, que será correspondente a uma taxa mínima de administração de R$ 27.900,00 (vinte e sete mil e novecentos reais) mensais, devendo a mesma ser paga até o último Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

**4.1.1.** A taxa mínima de administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 dias e apropriada mensalmente.

**4.1.2.** Para fins do artigo 98 da parte geral da Resolução CVM 175, a taxa máxima de administração, compreendendo a taxa mínima de administração e as taxas de administração dos fundos e/ou classes eventualmente investidos(as) pela Classe, corresponderá ao valor de até R$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais) mensais.

**4.1.3.** A Taxa de Administração (compreendendo a taxa mínima e a taxa máxima de administração) serão atualizadas a cada 12 (doze) meses a contar de 12 de setembro de 2018, ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do IGP-M ou qualquer outro índice que vier a substitui-lo.

**4.1.4.** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pela Classe diretamente aos prestadores de serviço por ele contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

*Remuneração do Gestor*

**4.2.** Não será cobrada taxa de gestão.

*Remuneração do Consultor Especializado*

**4.3.** Pelos serviços prestados à Classe, a Classe poderá pagar uma remuneração ao Consultor Especializado, nos termos dos respectivos Apêndices e do Contrato de Consultoria ("Remuneração do Consultor Especializado").

*Taxa Máxima de Custódia*

**4.4.** Pelos serviços de custódia, será cobrada uma taxa máxima mensal de R$ 3.100,00 (três mil e cem reais), a ser cobrada no último dia útil do mês subsequente ao de referência ajustado anualmente pela variação positiva do IGP-M ou outro índice que vier a substitui-lo.

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

*Taxa Máxima de Distribuição*

**4.5.** O presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, uma vez que a remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados será pontual e definida a cada nova emissão de Cotas, sendo prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160.

*Taxa de Ingresso e de Saída*

**4.6.** Não serão cobradas taxas de ingresso e de saída.

*Encargos*

**4.7.** Constituem Encargos da Classe, além da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, ou de eventual taxa de performance, além da remuneração do Consultor Especializado nos termos do Contrato de Consultoria, as seguintes despesas e encargos:

**(i)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe;

**(ii)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;

**(iii)** despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

**(iv)** honorários e despesas do Auditor Independente;

**(v)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos;

**(vi)** despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

**(vii)** honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

**(viii)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

**(ix)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira;

**(x)** despesas com a realização de Assembleia Geral de Cotistas ou com Assembleia Especial de Cotistas;

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**(xi)** despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe;

**(xii)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira;

**(xiii)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos;

**(xiv)** despesas inerentes à: **(a)** distribuição primária de Cotas; e **(b)** admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

**(xv)** montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;

**(xvi)** taxa máxima de distribuição;

**(xvii)** despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

**(xviii)** despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175 e observado o disposto neste Regulamento;

**(xix)** contratação da agência de classificação de risco de crédito;

**(xx)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que componham seu patrimônio;

**(xxi)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

**(xxii)** taxa máxima de custódia de ativos financeiros;

**(xxiii)** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

**(xxiv)** gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

**(xxv)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**4.7.1.** Quaisquer despesas não previstas como encargos da Classe correm por conta do Prestador de Serviços Essenciais que a tiver contratado, incluindo aquelas previstas no §4º do artigo 96 da Resolução CVM 175, sem prejuízo do disposto no §5º do mesmo artigo da Resolução CVM 175.

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

## 5. LIQUIDAÇÃO E REGIME DE INSOLVÊNCIA

**5.1.** Mediante a ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos, o Administrador deverá verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo:

**(i)** resilição do contrato de prestação de serviços de custódia qualificada celebrado entre a Classe e o Custodiante ou renúncia do Custodiante, com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição, nos termos ali definidos; ou

**(ii)** nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador e a Assembleia Especial não nomear instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Anexo.

**5.2.** Sem prejuízo do disposto abaixo, na hipótese de ocorrência de qualquer evento de liquidação mencionado acima, o Fundo interromperá quaisquer novos investimentos e o Administrador convocará imediatamente a Assembleia Especial para deliberar sobre a eventual liquidação da Classe e, conforme o caso, acerca dos procedimentos e prazos referentes à liquidação da Classe.

**5.3.** Na Assembleia Especial mencionada no item 5.2 acima, os Cotistas poderão deliberar por não liquidar a Classe, observado o procedimento e quórum de deliberação constante deste Anexo.

**5.4.** Na hipótese de **(i)** não instalação da Assembleia Especial por falta de quórum ou **(ii)** aprovação pelos Cotistas da liquidação da Classe, o Administrador deverá dar início imediato aos procedimentos referentes à liquidação da Classe em observância às Leis Aplicáveis.

**5.5.** Por ocasião da liquidação da Classe, o Administrador, conforme orientação do Gestor e do Consultor Especializado, promoverá a alienação dos Ativos integrantes da Carteira e o produto resultante será entregue aos Cotistas como forma de pagamento pelo resgate de suas Cotas, nos termos estabelecidos no Regulamento e neste Anexo, respeitando o percentual da participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido.

**5.6.** A alienação dos Ativos que compõem a Carteira, por ocasião da liquidação da Classe, deverá ser realizada pelos meios acordados no Contrato de Consultoria e poderá ocorrer, sem limitação, por meio das seguintes hipóteses:

**(i)** alienação em transações privadas;

**(ii)** venda em bolsa de valores, mercado de balcão organizado, mercado de balcão não organizado, observado o disposto na legislação aplicável; ou

**(iii)** dação em pagamento dos bens e ativos da Classe como forma de pagamento da amortização das Cotas, conforme previsto no item 5.8 abaixo.

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**5.7.** Após a partilha do patrimônio da Classe, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, no prazo de 15 (quinze) dias, em observância do procedimento previsto nas leis aplicáveis.

**5.8.** Observados os termos do Contrato de Consultoria Especializado e o item 5.9 abaixo, ao final do Prazo Ordinário incluídas eventuais extensões autorizadas nos termos do Apêndice A, caso os montantes disponíveis para distribuição não sejam suficientes para o pagamento integral da Remuneração das Cotas A e amortização integral das Cotas Subclasse A, o Consultor Especializado deverá dar início ao procedimento de Fire Sale, nos termos e limites estabelecidos no Contrato de Consultoria.

**5.9.** A previsão de pagamento de rendimentos não representa garantia de rentabilidade das Cotas. A Classe poderá apresentar rentabilidade inferior à projetada, nula ou negativa, sem qualquer garantia por parte do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado ou de quaisquer terceiros, existindo, inclusive, a possibilidade de perda do capital investido.

## 6. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

**6.1.** Diante da limitação da responsabilidade dos Cotistas, é possível que o patrimônio líquido da Classe venha a ser negativo, hipótese na qual o Administrador deverá observar os procedimentos previstos abaixo, sem prejuízo do previsto na Resolução CVM nº 175:

**(i)** imediatamente, em relação à classe cujo patrimônio líquido está negativo:

**(a)** não realizar amortização;

**(b)** não realizar novas subscrições;

**(c)** comunicar a existência do Patrimônio Líquido negativo ao Gestor; e

**(d)** divulgar fato relevante.

**(ii)** em até 20 (vinte) dias:

**(a)** elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com o Gestor, do qual conste, no mínimo: **(i)** análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, e **(ii)** proposta de resolução para o Patrimônio Líquido negativo; e

**(b)** convocar Assembleia Especial para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em até 2 (dois) dias úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

**6.2.** Caso após a adoção das medidas previstas no inciso (i) do 6.1 acima o Administrador e a Gestor, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas referidas no inciso (ii) do 6.1 acima se torna facultativa.

**6.3.** Na Assembleia Especial de que trata a alínea (b) do inciso (ii) do item 6.1 acima:

**(i)** o Gestor deve comparecer, na qualidade de responsável pela gestão da Carteira de Ativos, observado que a ausência da Gestor não impõe ao Administrador qualquer óbice quanto a sua realização;

**(ii)** em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os Cotistas da Classe devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

**(a)** cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da classe, hipótese que afasta a proibição de não realizar novas subscrições de Cotas;

**(b)** cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelo Administrador e pela Gestor;

**(c)** liquidar a Classe, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou

**(d)** determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

**6.4.** Caso a Assembleia Especial não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista na alínea (c) do inciso (ii) do item 6.3 acima, o Administrador deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

**6.5.** Caso anteriormente à convocação da Assembleia Especial de que trata a alínea (b) do inciso (ii) do item 6.3 acima, o Administrador verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, o Gestor e o Administrador ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste capítulo, devendo o Administrador divulgar novo fato relevante, no qual devem constar o patrimônio líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

**6.6.** Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o Administrador deve divulgar fato relevante, constituindo qualquer pedido de declaração judicial de insolvência um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da classe afetada pelo Administrador.

**6.7.** A CVM pode pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, quando identificar situação na qual seu Patrimônio Líquido negativo represente risco para o

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

**6.8.** Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, o Administrador deve: **(i)** divulgar fato relevante; e **(ii)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

* * *

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**REGULAMENTO DO EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**APÊNDICE A**

**COTAS DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

*Este apêndice é parte integrante do Anexo do Regulamento do EBT Fundo de Investimento Imobiliário e tem por objetivo disciplinar o funcionamento da Subclasse A de emissão da Classe de modo complementar ao disposto no Anexo. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Apêndice A têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento ou no Anexo.*

## 1 DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS

**1.1. Denominação.** Subclasse A.

**1.2. Público-alvo.** A Subclasse A é destinada a Investidores Qualificados.

**1.3. Prazo de Duração.** O prazo de duração da Subclasse A é de 8 (oito) anos contados da 2ª emissão de Cotas do Fundo ("Prazo de Duração da Subclasse A"), sendo (i) os primeiros 72 (setenta e dois) meses correspondentes ao prazo ordinário ("Prazo Ordinário"); e (ii) os últimos 24 (vinte e quatro) meses adicionais correspondentes ao prazo extraordinário, observado o previsto no item 2.14 do Anexo ("Prazo Extraordinário").

**1.4. Apêndice.** Aplicam-se às Cotas A todas as previsões do Anexo, exceto se de outra forma definido neste Apêndice.

**1.5. Valor Patrimonial.** O valor patrimonial das Cotas A corresponderá ao menor entre: (i) valor integralizado de tais Cotas, devidamente corrigido pela Atualização Monetária e acrescido da Remuneração das Cotas A, desde a data da primeira integralização de Cotas; ou (ii) o Patrimônio Líquido da Classe.

**1.6. Negociação.** As Cotas A serão registradas para negociação nos mercados organizados operados pela B3 e suas transferências deverão cumprir os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 para essas transferências. O Administrador, conforme orientação do Gestor e do Consultor Especializado, fica, nos termos do Anexo Descritivo, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas B sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral ou Especial de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

**1.6.1.** As Cotas A poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e da instituição escrituradora de Cotas, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

## 2 DIREITOS ECONÔMICOS

**2.1. Características Gerais**. As Cotas A terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e no Anexo:

(i) sem prejuízo do pagamento das despesas e encargos da Classe, os cotistas detentores de Cotas A terão prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e resgate em relação às Cotas B, observado o disposto na Ordem de Alocação de Recursos e, caso aplicável, o Step-Up e o Step-Down;

(ii) a Classe procurará distribuir mensalmente o montante correspondente ao percentual de 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI, acrescida de *spread* de 200 (duzentos) pontos-base ao ano, desde 29 de julho de 2026:

Sobre o Saldo das Cotas A incidirá taxa equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de uma sobretaxa de 2,00% (dois por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, desde o dia 29 de julho de 2026 até o resgate total das Cotas A. O cálculo da rentabilidade sênior ("Remuneração das Cotas A") será realizado conforme a seguinte fórmula:

$$R = [Saldo\ das\ Cotas\ Sênior\ \times\ (Fator\ de\ Rentabilidade - 1)]$$

Onde:

"R": Valor da Remuneração das Cotas A do mês de referência ao final do período de capitalização.

"Fator de Rentabilidade": Fator composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de sobretaxa (*spread*), apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Rentabilidade = (Fator\ DI\ \times Fator\ Spread)$$

Onde:

"Fator DI": Produtório das Taxas DI, desde o dia 29 de julho de 2026, ou a data de capitalização imediatamente anterior, inclusive, e a próxima data de capitalização, exclusive, com arrendamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ DI = \prod_{k-1}^{n_{DI}} (1 + TDI_k)$$

Onde:

"nDI": Número total de Taxas DI, consideradas na atualização do ativo, sendo "n DI" um número inteiro;

"K": Número de ordem da Taxa DI, variando de 1 (um) até nDI;

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

"TDIk": Taxa DI de ordem k, expressa ao dia, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left[\left(\frac{DI_k}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] - 1$$

Onde:

"DIk": Taxa DI divulgada pela B3;

"Fator Spread": Sobretaxa conforme calculado abaixo:

$$Fator\ Spread = \left(\frac{Spread}{100} + 1\right)^{\frac{dup}{252}}$$

"Spread": 2,00 (dois inteiros);

"Dup": Número de dias úteis entre o dia 29 de julho de 2026, ou a data de capitalização imediatamente anterior, e a próxima data de capitalização.

Observações:

- Para a aplicação de DIk será sempre considerado a Taxa DI divulgada no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data de cálculo (exemplo: para cálculo no dia 14, a Taxa DI considerada será a publicada no dia 10 pela B3, pressupondo-se que tanto os dias 10, 11, 12, 13 e 14 são Dias Úteis);

- Excepcionalmente, na primeira data de capitalização deverá ser capitalizado ao Fator Rentabilidade um prêmio de remuneração equivalente ao produtório de 5 (cinco) Dias Úteis que antecede a data de 29 de julho de 2026 *pro rata temporis*. O cálculo deste prêmio ocorrerá de acordo com as regras de apuração, respectivamente, do Fator DI e do Fator Spread, acima descritas. Exclusivamente para o efeito do cálculo do prêmio deverá ser utilizado o DI divulgado nos 5 (cinco) Dias Uteis imediatamente anteriores à 29 de julho de 2026;

(iii) a Classe deverá observar um Índice Imobiliário (conforme definido abaixo) calculado nos termos da fórmula do item 2.5 abaixo, que terá como alvo 30% (trinta por cento), respeitados os limites abaixo previstos para recomposição;

(iv) adicionalmente ao Índice Imobiliário, deverá ser calculado um índice meramente informativo equivalente à razão entre o valor das Cotas B e o valor do Patrimônio Líquido da Classe, calculado e divulgado mensalmente ("Índice de Subordinação");

(v) a Classe procurará distribuir mensalmente a Remuneração das Cotas A.

**2.1.1.** A Remuneração das Cotas A deverá ser paga aos detentores de Cotas A de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, verifique-se que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas A não

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

sejam suficientes para o pagamento integral da Remuneração das Cotas A, a diferença entre **(i)** a Remuneração das Cotas A e **(ii)** os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas A será automaticamente acumulada e incorporada à base de cálculo da Remuneração das Cotas A para fins de apuração do montante equivalente à Remuneração das Cotas A devido na próxima data de pagamento (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente).

**2.1.2.** Em caso de pagamento de amortizações (conforme deliberado pelo Consultor Especializado), tais pagamentos serão deduzidos para fins de cálculo da rentabilidade alvo das Cotas A, a partir da data do respectivo pagamento.

**2.1.3.** Na hipótese de prorrogação do Prazo Ordinário por período adicional de até 24 (vinte e quatro) meses a contar do término do Prazo Ordinário, o *spread* da Remuneração das Cotas A será acrescido de remuneração de 1% (um por cento) ao ano a partir do primeiro mês a contar do término do Prazo Ordinário e aplicável sobre o saldo não amortizado das Cotas A ("Step-Up"), observado que:

(i) o Step-Up poderá ser aplicável caso o Step-Down esteja em vigor, conforme o item abaixo;

(ii) o Step-Up incidirá sempre sobre a taxa em vigor no momento de sua aplicação, ainda que tenha ocorrido o Step-Down.

**2.1.4.** Caso haja alienação de Ativos Imobiliários e/ou amortização de Cotas A até o 36º (trigésimo sexto mês) do início do prazo de duração do Fundo, de modo que o Índice Imobiliário se torne superior a 50% (cinquenta por cento), a Remuneração das Cotas A sofrerá uma redução de 0,5% (meio por cento) ao ano, aplicável para o restante do prazo de duração do Fundo ("Step-Down").

**2.2.** **Distribuição de Rendimentos**. A distribuição de rendimentos das Cotas A deverá observar a Ordem de Alocação dos Recursos constante da Cláusula 3.14. do Anexo.

**2.3.** **Amortização Antecipada.** Em caso de alienação de qualquer Ativo Imobiliário pela Classe, ou realização de operações de securitização com os ativos da carteira da Classe, os recursos líquidos recebidos pela Classe em decorrência de tal alienação, observadas as demais despesas e encargos aplicáveis, deverão ser integralmente utilizados para amortizar as Cotas A.

**2.4.** **Índice Imobiliário**. O Índice Imobiliário, a partir da Data Efetiva, será calculado no 20º dia de cada mês com base na fórmula definida no item 2.5 abaixo e que considerará o respectivo Valor-Base (conforme definido no Contrato de Consultoria) dos Ativos Imobiliários, sem impactos de eventuais reavaliações mandatórias dos Ativos Imobiliários. O Índice Imobiliário a ser observado deverá ser de, no mínimo, 20% (vinte por cento), sendo que o Índice Imobiliário inicial será de 30% (trinta por cento).

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**2.5. Cálculo do Índice Imobiliário.** O Índice Imobiliário deverá ser calculado mensalmente, a partir da Data Efetiva, para cada um dos Ativos Imobiliários com base nos relatórios encaminhados pelo Consultor Especializado, nos termos do previsto no Contrato de Consultoria, com base na fórmula abaixo, a qual considera uma relação entre (a) o Valor-Base do Imóvel, (b) o *cap rate* de aquisição dos Ativos Imobiliários, considerado, para tanto, um *cap rate* para o Imóvel CEE conforme previsto no Acordo de Ancoragem ("Cap Rate"), (c) o EGI NTM dos Ativos Imobiliários, calculado com base (i) na receita bruta de locação contratada para o mês de apuração ("Receita Bruta de Locação"), acrescida (ii) das demais receitas brutas relacionadas ao Ativo Imobiliário (v.g. receitas condominiais) ("Demais Receitas") e (iii) do valor de eventual indenização paga pelo Consultor Especializado nos termos do Acordo de Ancoragem ("RMG") relativamente ao respectivo Ativo Imobiliário no mês de apuração ("Valor de RMG Pago"), sendo a soma dos itens "(i)" a "(iii)" multiplicada por 12 (doze), observado que quaisquer reduções de receita contratada, dentre os quais carências, descontos e/ou diferimentos, não reduzirão o EGI NTM para fins do cálculo do Índice Imobiliário ("EGI NTM"), observado, ainda, que, apenas para cálculo do Índice Imobiliário, as receitas serão consideradas em regime de competência uma vez que o aluguel é pago pelo locatário em periodicidade anual, e (d) Saldo das Cotas A:

EGI NTM = [ Receita Bruta de Locação + Demais Receitas + Valor RMG Pago ] x 12

Valor-Base do Imóvel = EGI NTM/ Cap Rate

Índice Imobiliário (%) = [(Valor-Base do Imóvel – Saldo das Cotas A)/ Valor-Base do Imóvel] x 100

Para fins de cálculo do EGI NTM, ficam estabelecidas as seguintes condições em relação à parcela de RMG referida no item (iii) acima:

(a) o valor inicial da RMG disponível previsto no Acordo de Ancoragem ("RMG Inicial");

(b) o "Saldo do RMG" corresponderá, na Data Efetiva, ao valor da RMG Inicial e será atualizado no mês, **(1)** do respectivo montante pago para a Classe nos meses anteriores; e **(2)** dos valores pagos a título de indenização pelo Cotista da Subclasse B às demais classes que tenham como cotista os Cotistas da Subclasse A, sem considerar os valores previstos no item "(1)" acima, de modo que o Saldo do RMG reflita, a qualquer tempo, o montante remanescente e efetivamente disponível da RMG Inicial;

(c) a somatória do montante de RMG efetivamente pago no mês de apuração e dos demais valores pagos a título de indenização pelo cotista da Subclasse B às demais classes que tenham como cotista os Cotistas da Subclasse A no mesmo mês, multiplicado por 12 (doze), não poderá, a qualquer tempo, exceder o Saldo do RMG atualizado no respectivo mês de apuração, devendo eventual excesso ser desconsiderado para todos os fins de cálculo do EGI NTM e do Índice Imobiliário; e

(d) o cálculo do Índice Imobiliário, incluindo a apuração do EGI NTM e a verificação dos limites do Saldo do RMG, deverá ser confirmado pelo Administrador e/ou por terceiro por ele indicado, sempre que solicitado pela Assembleia de Cotistas.

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**2.5.1. Recomposição do Índice Imobiliário.** Caso o Índice Imobiliário atinja patamar inferior a 20% (vinte por cento), o Administrador deverá emitir comunicado aos cotistas, sendo que, a partir da data da publicação do respectivo comunicado, os cotistas da Subclasse B, conforme orientação do Consultor Especializado, deverão recompor o Índice Imobiliário no prazo de até 12 (doze) meses, sendo certo que, caso a recomposição não seja realizada neste prazo, a partir do mês imediatamente subsequente deverá ser iniciado o processo de Fire Sale.

**2.5.2. Reforço de Subordinação.** A forma de recomposição do Índice Imobiliário poderá incluir, entre outras alternativas propostas pelo Consultor Especializado a fim de adotar medidas de gestão sobre os Ativos Imobiliários para aumentar o seu EGI NTM, a celebração de novos contratos de locação, renegociação de alugueis com atuais locatários, ou, ainda, realização de amortizações das Cotas A, mediante (a) emissão de Novas Cotas B, (b) alienação de qualquer dos Ativos, ou (c) realização de operação de securitização de recebíveis ou qualquer outra forma de antecipação de recebíveis com o fluxo de recebíveis da Classe, visando a amortização integral das Cotas A.

**ASSEMBLEIA DE COTISTAS**

**2.6.** Nos termos do Regulamento, as Cotas A não terão direito de voto nas matérias sujeitas à deliberação das assembleias de cotistas do Fundo, excetuadas as seguintes matérias:

(i) destituição ou substituição do Consultor Especializado na hipótese de ocorrência de evento de Justa Causa e demais hipóteses previstas em documentos celebrados entre os Cotistas e a Classe;

(ii) caso necessário, venda dos Ativos Imobiliários, em montante inferior aos parâmetros mínimos previstos nos documentos celebrados entre os Cotistas e a Classe, na ocorrência de eventos de Fire Sale, observado o item 2.14 do Anexo;

(iii) emissão de Novas Cotas A e características da emissão, sem prejuízo do Capital Autorizado;

(iv) destituição ou substituição do Consultor Especializado, em hipótese que não caracterize Justa Causa;

(v) a destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor;

(vi) alienação dos Ativos Imobiliários sem ocorrência de eventos de Fire Sale (exceto nas condições pré-autorizadas na forma prevista em acordos celebrados entre os Cotistas e a Classe) e cujos recursos não sejam suficientes para realizar a amortização integral das Cotas A;

(vii) qualquer oneração dos Ativos Imobiliários, exceto em relação a ônus que sejam constituídos no âmbito de operações de cessão de recebíveis cuja destinação

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

dos recursos captados no âmbito de referidas operações seja a amortização integral das Cotas A e desde que o referido ônus seja constituído no mesmo ato da amortização integral das Cotas A;

(viii) aquisição de Ativos Imobiliários pela Classe que não sejam o Imóvel CEE;

(ix) qualquer alteração do Regulamento, exceto alterações que não afetem qualquer direito econômico ou de governança das Cotas A;

(x) fusão, incorporação, cisão total ou parcial, transformação ou liquidação do Fundo, exceto na hipótese de reorganização para venda em bolsa já permitida;

(xi) deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial conflito de interesses, incluindo em relação as disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 27, parágrafo 1°, no artigo 31 e no artigo 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto em caso de transações tendo como contraparte o Consultor Especializado e/ou suas Afiliadas (inclusive veículos de investimento geridos pelo Consultor Especializado e/ou suas Afiliadas) para alienação de Ativos Imobiliários ou transações similares que resultem em valor suficiente para realizar a amortização total das Cotas A;

(xii) alteração do ambiente de negociação das Cotas;

(xiii) renovação de contrato de locação dos Ativos Imobiliários (incluindo o Imóvel CEE) na hipótese de o(s) respectivo(s) locatário(s) encontra(em)-se inadimplente(s); e

(xiv) aumento da taxa de consultoria devida ao Consultor Especializado, conforme prevista no Contrato de Consultoria.

## 3 TAXAS E ENCARGOS

*Taxa de Administração*

**3.1.** Aplicável, nos termos do Anexo Descritivo da Classe A.

*Taxa de Gestão*

**3.2.** Não há, nos termos do Anexo Descritivo da Classe A.

*Taxa de Performance*

**3.3.** Não haverá cobrança de Taxa de Performance para as Cotas A.

*Remuneração do Consultor Especializado*

**3.4.** Não haverá cobrança de Remuneração do Consultor Especializado para as Cotas A.

* * *

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A

**REGULAMENTO DO EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**APÊNDICE B**

**COTAS DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO EBT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

*Este apêndice é parte integrante do Anexo do Regulamento do EBT Fundo de Investimento Imobiliário e tem por objetivo disciplinar o funcionamento da Subclasse B de emissão da Classe de modo complementar ao disposto no Anexo. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Apêndice A têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento ou no Anexo.*

## 1 DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS

**1.1.** **Denominação.** Subclasse B.

**1.2.** **Público-alvo.** A Subclasse B é destinada a Investidores Qualificados.

**1.3.** **Prazo de Duração.** O prazo de duração da Subclasse B é indeterminado.

**1.4.** **Apêndice.** Aplicam-se às Cotas B todas as previsões do Anexo, exceto se de outra forma definido neste Apêndice.

**1.5.** **Valor Patrimonial.** O valor patrimonial das Cotas B corresponderá à diferença, se positiva, entre o Patrimônio Líquido da Classe e a parcela do patrimônio líquido atribuída exclusivamente à Subclasse A.

**1.6.** **Negociação.** As Cotas B serão registradas para negociação nos mercados organizados operados pela B3 e suas transferências deverão cumprir os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 para essas transferências. O Administrador, conforme orientação do Gestor e do Consultor Especializado, fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas B sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

**1.6.1.** As Cotas B poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e da instituição escrituradora de Cotas, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

## 2 VANTAGENS E RESTRIÇÕES

**2.1.** As Cotas B terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e no Anexo:

Docusign Envelope ID: 248F949C-D16B-8C64-83CF-23727C1B236A



(i) subordinam-se às Cotas A para fins de recebimento de rendimentos, amortização e resgate, observada a Ordem de Alocação de Recursos e o disposto no Anexo e Apêndice A; e

(ii) as Cotas B estão sujeitas ao Índice Imobiliário; e

(iii) a amortização das Cotas A, observado o disposto no Acordo de Ancoragem.

## 3 ASSEMBLEIA DE COTISTAS

**3.1.** Nos termos do Regulamento, as Cotas B terão direito de voto em todas as matérias sujeitas à deliberação da assembleia de cotistas do Fundo, excetuadas as seguintes matérias:

(i) a destituição ou substituição do Consultor Especializado na hipótese de Justa Causa; e

(ii) alienação dos Ativos Imobiliários na ocorrência dos eventos de Fire Sale, observado o item 2.14 do Anexo.

## 4 TAXAS E ENCARGOS

*Taxa de Administração*

**4.1.** Aplicável, nos termos do Anexo Descritivo da Classe A.

*Taxa de Gestão*

**4.2.** Não há, nos termos do Anexo Descritivo da Classe A.

*Taxa de Performance*

**4.3.** Não haverá cobrança de Taxa de Performance para as Cotas B.

*Remuneração do Consultor Especializado*

**4.4.** Haverá cobrança de Remuneração do Consultor Especializado para as Cotas B, nos termos do Contrato de Consultoria.

* * *