Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

REGULAMENTO DO

BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

04 de novembro de 2026

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

CAPÍTULO I - DO FUNDO, DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1. O **BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 7 (sete) anos contados da data do encerramento da primeira distribuição de suas Cotas, que poderá ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, mediante aprovação em Assembleia Geral, regido pelo presente Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Tendo o Fundo uma classe única de Cotas, todas as informações constam deste Regulamento em documento único consolidado, sem anexo segregado destinado à classe. Nesse sentido, todas as referências a "Fundo" equivalem a referências à sua classe única de Cotas.

Parágrafo 2º: A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

Parágrafo 3º: Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido do Fundo está negativo:

(i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo;
(ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;
(iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo Fundo; e
(iv) condenação do Fundo de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

Parágrafo 4º: Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo ou da declaração judicial de insolvência do Fundo, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

Parágrafo 5º: Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo do Fundo.

Artigo 2. O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste Fundo, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, sendo certo que deverão ser observadas as restrições da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 30 em relação ao público alvo de cada oferta de Cotas. Adicionalmente, para fins desse Regulamento, considerar-se-á também como investidores profissionais os sócios ou empregados do Gestor, conforme artigo 112, § 1º e § 2º, I, da Resolução CVM 175.

Parágrafo 1º: Os termos definidos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

são atribuídos a seguir quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Regulamento:

"**1ª Integralização de Cotas**": a data da primeira integralização de Cotas;

"**Acordo Operacional**": o acordo operacional celebrado entre o Administrador e o Gestor;

"**Administrador**": **APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na a Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501, Pavimento 1, Conjunto 1, Pinheiros, CEP 05425-070, São Paulo/SP , inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42;

"**Anexo Normativo III**": o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme alterado;

"**Assembleia Geral**": cada Assembleia Geral de Cotistas do Fundo;

"**Ativos Imobiliários**": os Imóveis-Alvo e/ou cotas e/ou ações de Sociedades Elegíveis;

"**Auditor Independente**": os auditores independentes devidamente registrados na CVM contratados para prestar os serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo;

"**BACEN**": o Banco Central do Brasil;

"***Benchmark***": significa a variação do IPCA/IBGE, acrescido de 7% (sete por cento) ao ano, calculado *pro rata temporis*;

"**Boletim de Subscrição**": o boletim de subscrição de Cotas;

"**Capital Comprometido**": o valor total subscrito pelos Cotistas, que estes se obrigaram a integralizar no Fundo mediante Chamadas de Capital;

"**Capital Integralizado**": o valor total das Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas;

"**CEPACs**": os Certificados de Potencial Adicional Construtivo - CEPACs emitidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo, observados os termos da Política de Investimento do Fundo;

"**Chamada de Capital**": cada chamada de capital realizada pelo Administrador, mediante solicitação prévia do Gestor, mediante a qual os Cotistas deverão integralizar, no todo ou em parte, os Cotas subscritas, até o limite do respectivo Capital Comprometido. As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador (i) na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimentos, conforme deliberado pelo Gestor; (ii) na medida em que sejam identificados pelo Administrador necessidade de recursos para pagamentos de despesas e encargos do Fundo para o mês subsequente ao dia da Chamada de Capital;

"**Comitê de Investimentos**": o comitê de investimentos do Fundo, cujas características estão descritas no Capítulo VII deste Regulamento;

"**Compromisso de Investimento**": o "*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento e Outras*

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

Avenças", celebrado entre o investidor e o Administrador, agindo em nome do Fundo, com a interveniência e anuência do Gestor, por meio do qual o investidor se compromete a integralizar as Cotas subscritas nos termos do respectivo Boletim de Subscrição, mediante Chamada de Capital;

"**Conflito de Interesses**": os atos que caracterizam potencial conflito de interesses, conforme previstos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32 do Anexo Normativo III e no Artigo 22 deste Regulamento, os quais dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral;

"**Cotas**": frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

"**Cotistas**": os investidores que venham a subscrever e/ou adquirir Cotas de emissão do Fundo;

"**CVM**": a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

"**Dia Útil**": Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados declarados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expedientes na B3.

"**Escriturador**": **APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada;

"**Fundo**": o **BRIO REAL ESTATE IV - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**;

"**Gestor**": **BRIO INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1336, conjuntos 22, CEP 01451-001, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.050.378/0001-77, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do ato Declaratório nº 15.318, de 20 de outubro de 2016;

"**Indenização do Gestor**": tem seu significado atribuído na alínea "b" do Parágrafo 3º do Artigo 16 deste Regulamento;

"**Imóveis-Alvo**": (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis urbanos localizados nas cidades de São Paulo/SP, Porto Alegre/RS, Curitiba/PR, Belo Horizonte/MG e Rio de Janeiro/RJ, observadas as restrições constantes da Política de Investimentos do Fundo; e/ou (ii) CEPACs, observadas as restrições constantes da Política de Investimentos do Fundo;

"**Instituições Autorizadas**": as instituições financeiras de primeira linha, com nota de classificação de risco (*rating*) igual ou superior à nota mínima emitida por pelo menos 2 (duas) entre as seguintes agências de classificação de risco: Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda., Moody's América Latina Ltda. e pela Fitch Ratings do Brasil Ltda., sendo que "nota mínima" significa a nota de risco da República Federativa do Brasil emitida pela respectiva agência de classificação de risco;

"**IPCA/IBGE**": o Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas;

"**Lei nº 8.668**": a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

"**Lei nº 9.779**": a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

"**Lei nº 11.033**"**:** a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

"**Nova Taxa de Gestão**": Tem o significado atribuído no Parágrafo 4º do Artigo 16 deste Regulamento;

"**Outros Ativos**": os ativos descritos no Artigo 25, inciso II deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Gestor, sempre em obediência as regras e à Política de Investimento disposta neste Regulamento;

"**Partes Relacionadas**"**:** serão consideradas partes relacionadas de uma pessoa: (i) a sociedade controladora ou sob controle comum da pessoa, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da pessoa, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da pessoa, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima;

"**Patrimônio Líquido**": é a diferença entre o total do ativo realizável e do passivo exigível;

"**Período de Desinvestimento**": período a partir do 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimentos, no qual se interromperá todo e qualquer investimento do Fundo em Ativos Imobiliários, e se iniciará um processo de desinvestimento total do Fundo, observado o disposto no Parágrafo 2º do Artigo 22 deste Regulamento;

"**Período de Investimento**"**:** período equivalente aos 36 (trinta e seis) meses seguintes à data de encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo;

"**Período de Distribuição**"**:** cada período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no respectivo Suplemento;

"**Pessoas-Chave**"**:** tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 15, Parágrafo 6º, deste Regulamento;

"**Política de Investimento**": a política de investimento do Fundo delineada no Capítulo VI deste Regulamento;

"**Prazo de Duração**": o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1 deste Regulamento;

"**Prestadores Essenciais**" ou "**Prestadores de Serviços Essenciais**": o Administrador e o Gestor quando mencionados de forma conjunta e/ou indistinta.

"**Resolução CVM 30**"**:** a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

"**Resolução CVM 160**": a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

"**Resolução CVM 175**": a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, incluindo o Anexo Normativo III;

"**Sociedades Elegíveis**": sociedades limitadas ou sociedades anônimas, constituídas no Brasil, que se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, nos termos da Resolução CVM 175 e que venha a adquirir Ativos Imobiliários nos termos da Política de Investimentos do Fundo;

"**Suplemento**": cada suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

"**Taxa de Administração**": a taxa de administração devida ao Administrador, calculada e devida nos termos do Artigo 10 deste Regulamento; e

"**Taxa de Gestão**": a taxa de gestão devida ao Gestor, calculada e devida nos termos do Artigo 10 deste Regulamento.

"**Taxa de Performance**": a taxa de performance devida ao Gestor, calculada e devida nos termos do Artigo 15 deste Regulamento.

CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 3. As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 4. Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as competências do Gestor e do Comitê de Investimentos, as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento.

Artigo 5. Incluem-se entre as obrigações do Administrador, além daqueles estabelecidas na regulamentação aplicável:

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista nesse Regulamento e conforme orientação do Gestor;

II. providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

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 ônus reais.

III. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III, conforme aplicável.

IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Resolução CVM 175 e neste Regulamento;

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XII. supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados pelo Administrador, observado o disposto no art. 83, §3º, da Resolução CVM 175;

XIII. elaborar as demonstrações financeiras do Fundo;

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

XIV. fornecer aos Cotistas, estudos e análises de investimentos elaborados pelo Gestor, permitindo o acompanhamento pelos Cotistas dos investimentos realizados;

XV. cumprir as deliberação tomadas em Assembleias Gerais;

XVI. realizar o pagamento de eventuais multas cominatórias impostas pela CVM;

XVII. manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento; e

XVIII. monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver.

Parágrafo 1º: Caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, o Administrador deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

Parágrafo 2º: O Administrador mantém serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:
Website: https://www.apexgroup.com/apex-brazil/SAC: 0800 7999804
Ouvidoria: ouvidoria.bra@apexgroup.com

Artigo 6. O Administrador deve prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

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

II. atividades de tesouraria, de controle, e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

III. escrituração de Cotas;

IV. custódia dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo; e

V. auditoria independente.

Artigo 7. O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I. distribuição de Cotas do Fundo;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis Alvo, se aplicável, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das Sociedades Elegíveis investidas para fins de monitoramento;

IV. formador de mercado para as Cotas do Fundo; e

V. os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

Parágrafo 1º: É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Parágrafo 2º: A contratação de Partes Relacionadas ao Administrador, Gestor e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos da Resolução CVM 175.

Artigo 8. O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador e suas Partes Relacionadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, exceto pela remuneração descrita neste Regulamento.

Artigo 9. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do Fundo, sem prejuízo de outras vedações estabelecidas na regulamentação aplicável:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

III. contrair ou efetuar empréstimo, salvo nas modalidades estabelecidas pela CVM, incluindo para cobertura de Patrimônio Líquido negativo nos termos do artigo 122, inciso II, alínea "a", item 3, da Resolução CVM 175;

IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V. aplicar no exterior os recursos captados no País;

VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitidas a divisão da emissão em séries e a integralização via Chamada de Capital;

VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III e deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no Parágrafo 3º deste Artigo 9, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, assim definido pela Resolução CVM 175;

X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;

XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. realizar operações com derivativos;

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade; e

XV. utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, observado o disposto no Parágrafo 4º do Artigo 22 deste Regulamento.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: As disposições previstas no inciso IX do *caput* serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 10. O Fundo pagará a título de remuneração dos Prestadores de Serviços o valor correspondente a 2% a.a. (dois por cento ao ano) sobre (i) o Patrimônio Líquido do Fundo; ou (ii) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado em qualquer um dos casos o valor mínimo mensal de R$ 70.000,00 (setenta mil reais), calculada sobre o Valor de Mercado, que compreenderá (i) a Taxa de Administração e (ii) a Taxa de Gestão ("Remuneração Total"). O valor mínimo mensal acima será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de Cotas.

Parágrafo 1º - A remuneração prevista neste Artigo e em respectivos parágrafos deve ser provisionada diariamente (em base de 252 Dias Úteis por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido, conforme o caso, e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à data da 1ª Integralização de Cotas.

Parágrafo 2º - Pela prestação dos serviços de administração, custódia, escrituração e controladoria do Fundo, o Administrador fará jus a uma remuneração de 0,12% a.a. (doze centésimos por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 14.000,00 (quatorze mil reais) ("Taxa de Administração"). O valor mínimo mensal ora previsto será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de Cotas.

Parágrafo 3º - Pela prestação de serviço de gestão de carteira, o Gestor fará jus a uma remuneração de 1,88% a.a. (um inteiro e oitenta e oito centésimos por cento ao ano) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 56.000,00 (cinquenta e seis mil reais) ("Taxa de Gestão"). O valor mínimo mensal ora previsto será atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE no período, sendo a primeira atualização realizada ao final do 12º (décimo segundo) mês contado da data da 1ª Integralização de Cotas.

Artigo 11. O Administrador e o Gestor podem estabelecer que parcelas da Remuneração Total sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Remuneração Total devida pelo Fundo.

Artigo 12. O Fundo não cobrará taxa de ingresso ou taxa de saída.

Artigo 13. O Administrador será substituído nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral ou descredenciamento pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

de títulos e valores mobiliários, nos termos previstos na Resolução CVM 175, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º: O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 2º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 3º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 4º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no(s) cartório(s) de registro de imóveis, na(s) matrícula(s) referente(s) aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada na CVM.

Parágrafo 5º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo, nos termos da Resolução CVM 175.

Parágrafo 6º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 7º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, ficando isento de responsabilidade pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado, até o limite permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 8º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XII deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 9º: 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 do

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 11º: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 12º: O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO III - DA GESTÃO

Artigo 14. O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os Outros Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, bem como tomar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários e Outros Ativos, observada a competência do Comitê de Investimentos.

Parágrafo 1º: São obrigações do Gestor, além daquelas previstas na regulamentação aplicável:

I. monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Imobiliários;

II. analisar, avaliar e, selecionar os Outros Ativos que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste Regulamento e a competência do Comitê de Investimento;

III. analisar e avaliar os Ativos Imobiliários, orientando o Administrador acerca da aquisição de cada Ativo Imobiliário, observado o disposto neste Regulamento e a competência do Comitê de Investimento;

IV. conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do Fundo;

V. celebrar, dentro de usa competência, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento, incluindo mas não se limitando a acordos de confidencialidades, acordo de investimento, atos e documentos, exercendo ou diligenciando, incluindo participação em assembleia de acionistas das Sociedades Elegíveis assim como indicação de membro(s) da administração das Sociedades Elegíveis;

VI. preparar memorando de investimento dirigido ao Comitê de Investimentos sobre cada oportunidade de investimento em Ativos Imobiliários selecionada nos termos do inciso II acima;

VII. orientar o Administrador no implemento dos investimentos e desinvestimentos em Ativos Imobiliários

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

que tenham sido aprovados pelo Comitê de Investimento, incluindo a contratação dos prestadores de serviços necessários para tal finalidade, incluindo advogados e assessores técnicos, se aplicável, sempre observando, em conjunto com o Administrador, a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo;

VIII. nomear os membros do Comitê de Investimento cuja indicação lhe caiba nos termos deste Regulamento;

IX. monitorar os Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo;

X. supervisionar a performance do Fundo;

XI. elaborar, em conjunto com o Administrador, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;

XII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, observada a legislação vigente;

XIII. agir em benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

XIV. gerir a carteira do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos, observada a Política de Investimento;

XV. cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Regulamento;

XVI. exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo (inclusive no que se refere ao voto em qualquer reunião ou assembleia das Sociedades Elegíveis), realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo e a regulamentação aplicável; e

XVII. contratar e, quando aplicável, fiscalizar os prestadores de serviços previstos na Resolução CVM 175.

Parágrafo 2º: Caso o prestador de serviço contratado pelo Gestor não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, o Gestor deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

Parágrafo 3º: O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo (exceto em relação aos Ativos Imobiliários), a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, por meio do Administrador e através deste Regulamento, constituiu o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento (exceto em relação aos Ativos Imobiliários).

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

Parágrafo 4º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

Parágrafo 5º: Aplicam-se ao Gestor as obrigações e vedações previstas no Artigo 8 e no Artigo 9 deste Regulamento, acima.

Parágrafo 6º: O Gestor adota política de exercício de direito de voto em Assembleias Gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos e diretrizes exigidas pelo Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimentos e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

Artigo 15. Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, o Gestor receberá a Taxa de Gestão, conforme definida no Artigo 10, bem como uma Taxa de Performance, calculada de acordo com os Parágrafos deste Artigo 15.

Parágrafo 1º: Até que haja o retorno de 100% (cem por cento) do valor integralizado, correspondente à quantidade de Cotas subscritas e efetivamente integralizadas por meio de Chamadas de Capital multiplicada pelo respectivo preço de integralização de cada Cota (conforme estabelecido no respectivo Suplemento), corrigido pelo *Benchmark* desde a respectiva data de integralização, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de Cotas e/ou de dação em pagamento de quaisquer ativos do Fundo, o Gestor não fará jus a qualquer valor a título de Taxa de Performance. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.

Parágrafo 2º: Após o pagamento ou distribuição aos Cotistas do valor integralizado correspondente à quantidade de Cotas subscritas e efetivamente integralizadas por meio de Chamadas de Capital multiplicada pelo respectivo preço de integralização de cada Cota corrigido pelo *Benchmark* desde a respectiva data de integralização, quaisquer montantes adicionais pagos aos Cotistas resultantes de distribuições de rendimentos, de resultado e/ou de amortização de Cotas deverão ser pagos na seguinte proporção:

I. 80% (oitenta por cento) serão entregues aos Cotistas a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de Cotas, conforme o caso; e

II. 20% (vinte por cento) serão pagos pelo Fundo diretamente ao Gestor a título de Taxa de Performance.

Artigo 16. A destituição do Gestor será objeto de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas. Aplicam-se à renúncia e destituição do Gestor as disposições descritas na Resolução CVM 175 e, no que for cabível, as regras e procedimentos aplicáveis à renúncia ou destituição do Administrador.

Parágrafo 1º: O Gestor mantém equipe-chave para o desempenho das atividades relacionadas à gestão da

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

carteira do Fundo composta pelos Srs. Rodolfo Senra e Vitor Senra ("Pessoas-Chave").

Parágrafo 2º: Caso ocorra o desligamento ou a extinção do vínculo empregatício das 2 (duas) Pessoas-Chave, por qualquer motivo, o Gestor deverá comunicar aos Cotistas e ao Administrador, em até 5 (cinco) dias corridos contados da data do fato. Nesta hipótese: (i) será encerrado o Período de Investimento; e (ii) deverá ser convocada, em até 30 (trinta) dias corridos da data do evento, Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a substituição do Gestor ou a aprovação de substituto(s) de qualificação técnica equivalente indicado(s) pelo Gestor, conforme o caso.

Parágrafo 3º: Na hipótese de destituição do Gestor, sem justa causa, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, aplicar-se-á o seguinte:

(a) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando **no mínimo**: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, o Gestor não receberá qualquer indenização por conta da sua destituição; ou

(b) se a destituição tiver sido deliberada por Cotistas representando menos do que: (i) 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) a metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas, o Gestor receberá uma multa indenizatória que será devida pelo Fundo ao Gestor por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição, ou até o término do Prazo de Duração do Fundo, o que ocorrer primeiro. A multa indenizatória será de 1,0% (um por cento) ao ano aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração conforme prevista no Regulamento ("Indenização do Gestor"), calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

Parágrafo 4º: A Indenização do Gestor será abatida: (i) da parcela da Taxa de Gestão que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor ("Nova Taxa de Gestão"); e/ou: (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Indenização do Gestor, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso esta não houvesse sido destituída, subtraída a Nova Taxa de Gestão — sendo certo, desse modo, que a Indenização do Gestor não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

Parágrafo 5º: Para fins desse Regulamento entende-se por "justa causa": (i) a comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que o Gestor atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções; (ii) condenação do Gestor em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) impedimento do Gestor de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

Parágrafo 6º: Não será devida nenhuma Indenização do Gestor no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia Geral que deliberar pela destituição.

Parágrafo 7º: Na hipótese de destituição e/ou substituição sem justa causa do Gestor, este fará jus à Taxa de Performance pro rata, que será equivalente ao maior valor entre: (i) a proporção da Taxa de Performance que lhe seria devida nos termos do Acordo Operacional, caso o Fundo fosse liquidado com todos os seus ativos alienados pelos seus respectivos preços justos de mercado, todos os passivos integralmente pagos e o caixa resultante integralmente pago aos cotistas, apurado no dia útil imediatamente anterior à data de destituição ou substituição; ou (ii) 3% (três por cento) do capital comprometido pelos cotistas multiplicado pelo número de dias restantes até o término do prazo de duração do Fundo, contados a partir do dia útil anterior à data da efetiva destituição ou substituição, dividido pelo Prazo de Duração.

Parágrafo 8º: Para fins do cálculo da Taxa de Performance pro rata, nos termos indicados acima, deverá ser realizada, às expensas do Fundo, avaliação dos ativos com data base no último dia útil anterior à data da destituição ou substituição do Gestor sem justa causa, considerando o valor líquido que seria recebido pelo Fundo em eventual alienação dos seus ativos. A avaliação acima referida deverá ser realizada por, no mínimo, duas empresas avaliadoras independentes, devendo uma ser indicada pelo Gestor e uma pelo Administrador, sendo que o valor a ser utilizado será a média aritmética dos valores calculados por cada uma das empresas. Se os resultados das avaliações realizadas pelas empresas acima referidas diferirem em mais de 10% (dez por cento), considerando o cálculo do resultado maior como denominador e o menor como numerador, será contratada uma terceira empresa avaliadora, indicada pelo Gestor, e o valor a ser utilizado será a média aritmética das avaliações.

Parágrafo 9º: A Taxa de Performance pro rata deverá ser pago ao Gestor destituído ou substituído sem justa causa em até 90 (noventa) dias contados da validação dos laudos mencionados acima, independentemente de qualquer performance e avaliação futura dos investimentos. Este montante deverá ser considerado despesa para o Fundo e pago, parcial ou integralmente, na medida em que o Fundo apresentar disponibilidades, respeitado um prazo máximo de 90 (noventa) dias acima referido, não sendo em hipótese alguma passível de cancelamento. Na hipótese do Fundo não possuir disponibilidades para o pagamento da Taxa de Performance pro rata no prazo previsto no parágrafo anterior, este valor será corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE acrescido de 8% (oito por cento) ao ano.

Parágrafo 10º: Na hipótese de a Assembleia Geral decidir pela redução da remuneração devida ao Gestor, este poderá rescindir o Acordo Operacional, com aviso prévio de 30 (trinta) dias, sem que seja necessária a observância de qualquer norma adicional quanto à sua substituição, sendo que tal rescisão será considerada uma destituição sem justa causa e será devida a Taxa de Performance pro rata.

Parágrafo 11: O Gestor continuará a receber a Taxa de Gestão e a sua parcela da Taxa de Performance até sua efetiva substituição, calculada "*pro rata temporis*" até a data em que deixar de exercer as suas funções, entre outros pagamentos que lhe possam ser devidos, incluindo, caso aplicável, a Indenização do Gestor, observado em relação à Taxa de Performance o disposto no Parágrafo 7ª do Artigo 16. Tal pagamento não será devido em caso de descredenciamento pela CVM ou em caso de liquidação judicial ou extrajudicial, quando este deixará de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a decisão de descredenciamento da CVM ou a liquidação judicial ou extrajudicial, conforme o caso.

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

Artigo 17. O Gestor obrigou-se por meio do Acordo Operacional a não participar de investimentos que se enquadrem na Política de Investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento, direta ou indiretamente, seja na qualidade de investidor, prestador de serviços de gestão ou consultoria especializada, ou de qualquer outra forma, exceto (i) após o término do Período de Investimento, ou (ii) após o Fundo ter investido mais que 75% (setenta e cinco por cento) do Capital Comprometido pelos Cotistas, o que ocorrer primeiro.

CAPÍTULO IV - DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 18. As atividades de escrituração de Cotas serão prestadas pelo Escriturador.

Parágrafo 1º: O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do Artigo 26, § 3º, do Anexo Normativo III. Caso seja necessário, o próprio Administrador deverá prestar este serviço, sem custo adicional para o Fundo.

Parágrafo 2º: Caso os Outros Ativos do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

Parágrafo 3º: As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Artigo 19. As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pela instituição identificada no respectivo Suplemento.

Artigo 20. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM ou deste Regulamento.

CAPÍTULO V - DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 21. É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) em Ativos Imobiliários; e (ii) em Outros Ativos, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários; (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

CAPÍTULO VI - DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E CO-INVESTIMENTO

Artigo 22. O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas durante o Período de Investimento objetivando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

legislação vigente, observado que o Fundo deverá observar o limite de concentração de até 20% (vinte por cento) do Capital Comprometido em um mesmo empreendimento imobiliário:

1) **Investimentos diretos pelo Fundo ou por meio de Sociedade Elegíveis cujas cotas e/ou ações serão integralmente detidas pelo Fundo, observarão as seguintes regras:**

(a) aquisição de Imóveis-Alvo que sejam terrenos, construções destinadas à demolição e nova incorporação, ou ainda imóveis antigos (vazios e de proprietário único) para *retrofit*, para posterior venda para incorporadores (renomados e experientes conforme selecionados pelo Gestor) para fins de exploração de empreendimentos imobiliários, observado ainda que:

i. para fins de aumento do potencial construtivo dos Imóveis-Alvo, visando um maior valor de venda dos Imóveis-Alvo, o Fundo e/ou as Sociedades Elegíveis poderão adquirir CEPACs e/ou outorgas onerosas das respectivas municipalidades. Também será admitida a aquisição de potencial construtivo privado, na forma de transferência de potencial construtivo, conforme estipulado pelo Estatuto da Cidade e regulamentações municipais específicas;

ii. a venda dos Imóveis-Alvo para os incorporadores dar-se-á por meio de contrato de permuta física (entrega física de unidades) e/ou permuta financeira (entrega de percentual do VGV do empreendimento);

iii. os empreendimentos imobiliários deverão: (a) estar localizados nos municípios de São Paulo/SP, Porto Alegre/RS, Curitiba/PR, Belo Horizonte/MG e Rio de Janeiro/RJ (b) ser direcionados para os segmentos de média e alta renda, sendo desde já definido como "média e alta renda" qualquer projeto que possua preço médio de venda por metro quadrado privativo, à vista, igual ou superior ao preço médio de venda por metro quadrado privativo da municipalidade, apurado por entidades de classe (tal como o SECOVI-SP) ou empresas de pesquisa de mercado (tal como a ZAP Imóveis); (c) apresentar quantidade de unidades relativamente menor do que o potencial identificado para o produto/região, de tal maneira que o risco associado aos lançamentos seja diluído; e (d) observar as seguintes características: (d.1) ser preponderantemente residenciais, admitindo-se componentes comerciais por questões de zoneamento/mercadológica; e (d.2) não ter restrição em relação à tipologia das unidades (de *studio* a apartamentos de 4 ou mais dormitórios, incluindo condomínios fechados horizontais); e

iv. o Gestor fará gestão ativa dos empreendimentos imobiliários por meio da coordenação da gestão econômico-financeira e do acompanhamento junto aos parceiros incorporadores de todas as etapas de desenvolvimento do empreendimento, incluindo, mas não se limitando a, aprovação de projeto (se necessário), lançamento das unidades à venda (estratégia de marketing e comercialização do empreendimento), obra (qualidade e prazo) e regularização do empreendimento após conclusão de obras;

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

(b) aquisição de Imóveis-Alvo que sejam unidades residenciais (a serem construídas, em construção ou prontas) nos municípios de São Paulo/SP, Porto Alegre/RS, Curitiba/PR, Belo Horizonte/MG e Rio de Janeiro/RJ de incorporadores (renomados e experientes conforme selecionados pelo Gestor) para posterior venda no mercado ao consumidor final; e

(c) os Imóveis-Alvo mencionados nesse item (1) poderão coletivamente representar até 100% (cem por cento) do Capital Comprometido do Fundo, observado o disposto no item (3) abaixo.

2) **Investimentos por meio de Sociedade Elegíveis cujas cotas e/ou ações <u>não</u> serão integralmente detidas pelo Fundo, observarão as seguintes regras:**

(a) aquisição pelas Sociedades Elegíveis de Imóveis-Alvo que sejam terrenos para fins de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, construções destinadas à demolição e nova incorporação, ou ainda a aquisição de imóveis antigos (preferencialmente vazios e de proprietário único) para *retrofit* e conversão em empreendimentos imobiliários, observado ainda que:

i. para fins de aumento do potencial construtivo dos Imóveis-Alvo as Sociedades Elegíveis poderão adquirir CEPACs e/ou outorgas onerosas das respectivas municipalidades. Também será admitida a aquisição de potencial construtivo privado, na forma de transferência de potencial construtivo, conforme estipulado pelo Estatuto da Cidade e regulamentações municipais específicas;

ii. os empreendimentos imobiliários deverão: (a) estar localizados nos municípios de São Paulo/SP, Porto Alegre/RS, Curitiba/PR, Belo Horizonte/MG e Rio de Janeiro/RJ (b) ser direcionados para os segmentos de média e alta renda, sendo desde já definido como "média e alta renda" qualquer projeto que possua preço médio de venda por metro quadrado privativo, à vista, igual ou superior ao preço médio de venda por metro quadrado privativo da municipalidade, apurado por entidades de classe (tal como o SECOVI-SP) ou empresas de pesquisa de mercado (tal como a ZAP Imóveis) (c) apresentar quantidade de unidades relativamente menor do que o potencial identificado para o produto/região, de tal maneira que o risco associado aos lançamentos seja diluído; e (d) observar as seguintes características: (d.1) ser preponderantemente residenciais, admitindo-se componentes comerciais por questões de zoneamento/mercadológica; e (d.2) não ter restrição em relação à tipologia das unidades (de studio a apartamentos de 4 ou mais dormitórios, incluindo condomínios fechados horizontais); e

iii. os investimentos mencionados nesse item (2.a) poderão coletivamente representar até 50% (cinquenta por cento) do Capital Comprometido do Fundo, observado o disposto no item (3) abaixo.

(b) aquisição pelas Sociedades Elegíveis de Imóveis-Alvo que sejam terrenos para fins de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, construções destinadas à demolição e nova incorporação, ou ainda a aquisição de imóveis antigos (preferencialmente vazios e de

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

proprietário único) para *retrofit* e conversão em empreendimentos imobiliários, observado ainda que:

i. para fins de aumento do potencial construtivo dos Imóveis-Alvo as Sociedades Elegíveis poderão adquirir CEPACs e/ou outorgas onerosas do município de São Paulo. Também será admitida a aquisição de potencial construtivo privado, na forma de transferência de potencial construtivo, conforme estipulado pelo Estatuto da Cidade e regulamentações municipal específica;

ii. os empreendimentos imobiliários deverão: (a) estar localizados na cidade de São Paulo; (b) ser edifícios corporativos de alto padrão e (c) estar localizados próximos aos principais centros comerciais e de negócios da cidade de São Paulo e a ampla oferta de infraestrutura de transporte público e privado; e

iii. os investimentos mencionados nesse item (2.b) poderão coletivamente representar até 20% (vinte por cento) do Capital Comprometido do Fundo.

(c) Os investimentos nesse item (2) deverão ser realizados pelas Sociedades Elegíveis que deverão ter como sócios incorporadoras renomadas e experientes (conforme definidas pelo Gestor), observado ainda que:

i. o Fundo buscará ter participação relevante, ou seja, acima de 20% (vinte por cento) no capital social das Sociedades Elegíveis;

ii. as Sociedades Elegíveis serão regidas por acordos de sócios e/ou de acionistas que proverão ao Fundo (i) controle da sociedade; ou (ii) no mínimo, proteções relevantes enquanto minoritário, que podem incluir direitos de veto de matérias estratégicas (quórum qualificado para decisões estratégicas das Sociedades Elegíveis);

iii. quando as Sociedades Elegíveis possuírem Conselho de Administração instalado, o Fundo poderá ter direito a indicar um número de membros compatível com a sua participação do Fundo no capital social, sem prejuízo do exercício de eventuais direitos de veto previstos em acordo de sócios e/ou de acionistas; e

iv. o Gestor fará gestão ativa das Sociedades Elegíveis por meio da coordenação da gestão econômico-financeira e do acompanhamento junto aos sócios, com monitoramento e fiscalização de todas as atividades elencadas no parágrafo acima, acrescidas de acompanhamento e gerenciamento de todas as contratações, da fiscalização da execução do cronograma físico-financeiro de obra, de auditoria das demonstrações contábeis, livro razão e extratos bancários das Sociedades Elegíveis, entre outras atividades.

3) **Os investimentos mencionados nos itens (1) e (2) acima, quando localizados fora da cidade de São Paulo, poderão coletivamente representar até 20% (vinte por cento) do Capital Comprometido do Fundo.**

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

Parágrafo 1º: O Administrador pode adiantar quantias para projetos de construção desenvolvidos diretamente pelo Fundo, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do Imóvel Alvo, aprovação dos projetos legais, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo 2º: Excepcionalmente, o Fundo poderá realizar Chamadas de Capital para integralização de Cotas após o final do Período de Investimento, sem necessidade de obtenção de aprovação prévia dos Cotistas, desde que essas chamadas de capital: (i) sejam decorrentes de obrigações assumidas pelo Fundo antes do término do Período de Investimento, mas cujos desembolsos não tenham sido totalmente efetuados até o encerramento do Período de Investimento; ou (ii) cujos desembolsos não tenham sido efetuados até o encerramento do Período de Investimento em razão de não atenderem a condição específica que venha a ser atendida após o encerramento do Período de Investimento.

Parágrafo 3º: O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação e/ou arrendamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 4º: O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravame, desde que informado e previamente aprovado pelo Comitê de Investimento.

Parágrafo 5º: Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 23. Além das hipóteses de Conflito de Interesses previstas no Artigo 31 do Anexo Normativo III e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem e/ou sejam proprietários, conforme o caso:

I. o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social das Sociedades Elegíveis;

II. o Administrador, o Gestor e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) dos direitos de propriedade ou outros direitos reais sobre Imóveis-Alvo; ou

III. quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

Artigo 24. Sempre que o Fundo tiver a oportunidade mas não possa ou não deseje, seja em função das limitações previstas neste Regulamento, seja por uma decisão estratégica do Gestor e/ou do Comitê de Investimento, realizar a totalidade do investimento disponível em um determinado Ativo Imobiliário, o Gestor deverá oferecer as oportunidades de investimento nos Ativos Imobiliários para os Cotistas, em igualdade de condições, na proporção das Cotas subscritas e, havendo sobras, a outros investidores selecionados pelo

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

Gestor, devendo tal opção ser exercida pelos Cotistas e/ou demais investidores, conforme o caso, em até 10 (dez) dias úteis contados da sua comunicação pelo Gestor.

CAPÍTULO VII - DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 25. Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I. Ativos Imobiliários; e

II. Outros Ativos, para atendimento às necessidades de liquidez do Fundo, quais sejam ("Outros Ativos"):

a) títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou operações compromissadas com títulos de emissão do Tesouro Nacional, celebradas com as Instituições Autorizadas;

b) cotas de emissão de fundos de investimento de renda fixa ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento de renda fixa ou de fundo de investimento referenciado à Taxa DI, com liquidez diária, cujas políticas de investimento admitam a alocação de recursos exclusivamente nos ativos identificados no subitem "a" acima; e

c) Certificados de Depósito Bancário – CDBs emitidos por Instituições Autorizadas.

Parágrafo 1º: É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos.

Parágrafo 2º: Em caráter temporário, o Fundo poderá por até 180 (cento e oitenta) dias contados da data do encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicados em Outros Ativos, a exclusivo critério do Gestor.

Parágrafo 3º: Os investimentos em Outros Ativos não deverão superar o limite de 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o disposto no Parágrafo 2º acima.

Parágrafo 4º: Quando o investimento se der diretamente pelo Fundo em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

Parágrafo 5º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

Parágrafo 6º: Os Imóveis-Alvo a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Gestor (exceto os CEPACs), observadas as atribuições do Comitê de Investimento e os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

Artigo 26. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários ou em Outros Ativos, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em Outros Ativos, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

CAPÍTULO VIII - DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Artigo 27. O Comitê de Investimentos do Fundo terá as seguintes funções e atribuições, sem prejuízo de outras previstas neste Regulamento, com o intuito de auxiliar a gestão da carteira do Fundo:

I. discutir metas e diretrizes de investimento do Fundo, deliberando sobre o memorando de investimento elaborado pelo Gestor, o qual contemplará o plano de negócios e estrutura de investimento relativos a cada Ativo Imobiliário selecionado pelo Gestor, contendo estimativas de Chamadas de Capital, análise dos fundamentos de mercado, cronogramas de eventos e descrição resumida das condições negociadas com terceiros e regras de governança, se aplicável, dentre outros;

II. aprovar as propostas de aquisição, alienação e/ou oneração dos Ativos Imobiliários, a serem apresentadas pelo Gestor;

III. deliberar sobre a realização de qualquer acordo ou operação, tendo por objeto a desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer garantias, no todo ou em parte, relacionadas aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;

IV. acompanhar e supervisionar as atividades do Administrador e do Gestor, inclusive em relação às suas respectivas obrigações referentes ao Fundo;

V. acompanhar o desempenho da carteira do Fundo por meio dos relatórios elaborados pelo Gestor, decidindo sobre as questões relevantes de interesse do Fundo, inclusive aumento de participação nas Sociedades Elegíveis integrantes da carteira do Fundo e a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses do Fundo;

VI. aprovar previamente a realização de Chamadas de Capital, conforme proposta apresentada pelo Gestor, nos casos em que os valores a serem chamados ultrapassem aqueles previstos no memorando de investimento descrito no inciso I acima;

VII. recomendar a emissão de novas Cotas, sujeita à ratificação do Administrador ou da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso;

VIII. instruir o Gestor, por meio de documento escrito, a respeito do voto a ser proferido, em nome do Fundo, nas assembleias e/ou reuniões dos titulares dos ativos que integrarem a carteira do Fundo;

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

IX. aprovar previamente a celebração, pelo Fundo ou por meio das Sociedades Elegíveis integrantes da carteira, de acordos de acionistas, acordos de sócios, acordo de investimento e demais contratos necessários ao cumprimento dos objetivos do Fundo, exceto aqueles cujos principais termos e condições tenham sido previstos no memorando de investimento descrito no inciso I acima.

Artigo 28. O Comitê de Investimentos será composto por até 05 (cinco) membros, todos pessoas naturais e sendo 3 (três) indicados pelo Gestor, e 2 (dois) indicados pelos Cotistas em Assembleia Geral, devendo a primeira Assembleia Geral para indicação de membros do Comitê de Investimentos pelos Cotistas ser realizada quando do início das atividades do Fundo.

Parágrafo 1º: Os membros do Comitê de Investimentos terão mandato de 2 (dois) anos, prorrogável automaticamente por prazos sucessivos de 1 (um) ano cada, admitida a reeleição.

Parágrafo 2º: Somente os membros do Comitê de Investimentos indicados pelo Gestor terão direito a 01 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimentos, sendo que as decisões serão tomadas em reunião por votos representativos da maioria simples dos membros integrantes do Comitê de Investimentos com direito de voto. Os membros do Comitê de Investimentos indicados pelos Cotistas terão direito de voto apenas em relação à deliberação de que trata o Artigo 59, VI desse Regulamento.

Parágrafo 3º: Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

Parágrafo 4º: Os membros do Comitê de Investimentos poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os demais membros do Comitê de Investimentos, bem como aos Cotistas, sobre tal renúncia. Na hipótese de renúncia ou impedimento permanente de qualquer membro do Comitê de Investimentos durante o respectivo mandato, seu substituto será nomeado pela pessoa que o indicou, que poderá ser o Gestor ou Cotistas reunidos em Assembleia Geral, conforme o caso.

Parágrafo 5º: O Comitê de Investimentos se reunirá, de forma ordinária, semestralmente e, extraordinariamente, sempre que assim exigirem os interesses do Fundo, sempre na sede do Gestor ou outro local previamente indicado, mediante solicitação de quaisquer dos membros do Comitê de Investimentos, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, com indicação de data, horário e pauta da reunião.

Parágrafo 6º: A convocação das reuniões do Comitê de Investimentos será realizada por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico, sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimento.

Parágrafo 7º: As reuniões do Comitê de Investimento poderão ser realizadas por telefone, videoconferência, correio eletrônico e/ou qualquer outro meio, observada apenas a necessária formalização em ata, a ser assinada pelos seus respectivos membros. Nesses casos, a manifestação de voto dos membros do Comitê de Investimento com relação às deliberações estabelecidas nas referidas reuniões deverá ser encaminhada por escrito, seja por carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico, por cada membro ao Administrador,

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva reunião.

Parágrafo 8º: Para o bom desempenho do Comitê de Investimento, o Gestor enviará aos respectivos membros titulares, com, no mínimo, 5 (cinco) dias corridos de antecedência, o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do Comitê de Investimento, desde que as pessoas que tiverem solicitado a convocação da reunião tenham disponibilizado tal material em tempo hábil.

Parágrafo 9º: O quórum para instalação das reuniões do Comitê de Investimento será sempre a maioria dos seus membros com direito de voto.

Parágrafo 10º: Uma vez deliberada e aprovada uma matéria pelo Comitê de Investimentos, sobretudo em relação a propostas de investimento ou de desinvestimento em Ativos Imobiliários, o Administrador e o Gestor deverão tomar as medidas cabíveis para efetivar tal determinação.

Parágrafo 11º: O Administrador compromete-se a manter cópia dos documentos celebrados pelo Fundo em relação aos investimentos e desinvestimentos, os quais deverão permanecer à disposição dos membros do Comitê de Investimentos e lhes ser enviados, caso assim seja solicitado.

CAPÍTULO IX - DOS FATORES DE RISCO

Artigo 29. Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que incluem, sem limitação, aqueles descritos no Anexo I ao presente Regulamento.

Artigo 30. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO X - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 31. A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis do Fundo à CVM com relatório do auditor independente, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso I do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

II. alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;

III. destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu respectivo substituto;

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

IV. emissão de novas Cotas;

V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VI. dissolução e liquidação do Fundo;

VII. a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização das Cotas do Fundo;

IX. eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Art. 20 do Anexo Normativo III, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. alteração do prazo de duração do Fundo ou do Período de Investimento;

XI. aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III;

XII. alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Performance;

XIII. eleição dos membros do Comitê de Investimentos;

XIV. destituição ou substituição do Gestor e a escolha de seu respectivo substituto;

XV. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do art. 122 da Resolução CVM 175; e

XVI. o pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo.

Parágrafo 2º: Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Parágrafo 3º: Por ocasião da Assembleia Geral 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 do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 4º: O pedido de que trata o Parágrafo 3º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 5º: O percentual de que trata o Parágrafo 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6º: A Assembleia Geral Ordinária somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente. A Assembleia Geral Ordinária a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo aqui estabelecido.

Artigo 32. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º: Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no *caput* deste Artigo 32 pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 20 do Anexo Normativo III:

I. ser Cotista do Fundo;

II. não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função na, ou ser sócio da sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em Conflito de Interesses com o Fundo; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 2º: A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear no máximo 3 (três) representantes de Cotistas, cujo prazo de mandato não poderá ser inferior a 1 (um) ano, nos termos do Artigo 20 do Anexo Normativo III, observado que o(s) representante(s) dos Cotistas não será(ão) remunerado(s) pelo exercício de suas atividades.

Artigo 33. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados. Também será admito o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

Parágrafo 1º: A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da convocação aos Cotistas.

Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por correio eletrônico aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 33, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em Assembleias Gerais de Cotistas:

I. em sua página na rede mundial de computadores;

II. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7°: Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III, sendo que as informações referidas no art. 36, inciso IV, do Anexo Normativo III deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral.

Parágrafo 8°: Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 7º incluem:

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo Primeiro do Artigo 32 deste Regulamento; e

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

II. as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

Artigo 34. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 33 acima.

Artigo 35. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo.

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) Dia Útil de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia Geral a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo. Também será admito o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa ("CICORP"), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3. Será estabelecido prazo mínimo de resposta à consulta formal igual ao prazo de convocação de assembleias de cotistas, observado o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico.

Parágrafo 2º: As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI, XII e XIV do Parágrafo 1º: do Artigo 31, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas 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.

Parágrafo 4º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 3° acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 5º: Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo, ressalvadas as hipóteses previstas no Artigo 78 da Resolução CVM 175:

I. o prestador de serviço, essencial ou não;

II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

III. Partes Relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;

IV. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade; e

V. o Cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação;.

Parágrafo 6º: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo anterior quando:

I. os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos I a V do Parágrafo anterior; ou

II. 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.

Parágrafo 7º: Além das hipóteses previstas no Parágrafo anterior, quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, estes podem votar na Assembleia de cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

Parágrafo 8º: Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata o inciso IV do Parágrafo 5º declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Parágrafo 9º: Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 10º: O pedido de procuração em Assembleias de Cotistas, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 11º: É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

Parágrafo 12º: O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 11º acima deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

Parágrafo 13º: Nas hipóteses previstas no Parágrafo 11º acima, o Administrador do Fundo pode exigir:

I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 14º: É vedado ao Administrador do Fundo:

I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 11º acima;

II. cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 13º acima.

Parágrafo 15º: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

Artigo 36. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico, e prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo 1º: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto aplicáveis às Assembleias Gerais.

Parágrafo 2º: Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo 36 abstiveram-se de votar.

Artigo 37. Qualquer deliberação tomada em Assembleia Geral somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, se for o caso.

CAPÍTULO XI - DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 38. O Fundo será formado por Cotas de classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento e no respectivo Suplemento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão, nos termos do Suplemento que consta do Anexo II a este Regulamento.

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

Parágrafo 2º: Não haverá limite à subscrição por um mesmo investidor de Cotas emitidas pelo Fundo.

Artigo 39. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 40. O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 41. O valor de integralização de Cotas do Fundo será aquele indicado no respectivo Suplemento e refletido no Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento.

Artigo 42. Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o quórum de aprovação previsto neste Regulamento.

Parágrafo Único: A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização, possibilidade de concessão de direito de preferência em novas emissões do Fundo e demais características de tais Cotas, observado o disposto neste Regulamento e na legislação aplicável, observado o disposto no Artigo 43 abaixo.

Artigo 43. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das Cotas já emitidas.

Parágrafo Único: Os Cotistas do Fundo não terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, exceto se deliberado em Assembleia Geral. Caso seja aprovado em Assembleia Geral a possibilidade de exercício e/ou cessão de direito de preferência para subscrição de Cotas: (i) o prazo mínimo para exercício do direito de preferência será 10 (dez) Dias Úteis; (ii) a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões; (ii) tanto para exercício, bem como para a cessão do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Artigo 44. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Compromisso de Investimento e o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

I. nome e qualificação do subscritor;

II. número de Cotas subscritas;

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e

IV. condições para integralização de Cotas.

Artigo 45. As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento, e integralizadas nos termos do Compromisso de Investimento, deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

Artigo 46. Verificada a mora do Cotista na integralização de Cotas, o Administrador deverá tomar as seguintes providências:

I. suspender os direitos políticos, incluindo o direito de voto em Assembleia Geral, do Cotista inadimplente até o adimplemento de suas obrigações, inclusive em relação às Cotas subscritas e integralizadas do Cotista inadimplente;

II. quando da realização de amortizações de Cotas ou de distribuições de resultados do Fundo, todos os valores devidos ao Cotista inadimplente a título de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados do Fundo deverão ser primeiramente usados para quitar as obrigações pecuniárias de tal Cotista inadimplente para com o Fundo, incluindo pagamento de despesas e encargos do Fundo, quaisquer valores devidos ao Fundo relacionados às Cotas não integralizadas pelo Cotista inadimplente nos termos da Chamada de Capital respectiva, incluindo, na seguinte ordem, (a) juros anuais de 12% (doze por cento), (b) a variação anual do IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento, (c) multa cominatória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido e (d) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos ("Encargos do Cotista Inadimplente"). O saldo, se houver, após os pagamentos dos valores mencionados nas alíneas (a) a (d) acima, será entregue ao Cotista em questão como pagamento de amortização de Cotas ou de distribuição de resultados, conforme o caso; e

III. alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida a quaisquer terceiros, inclusive para outros cotistas, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

Parágrafo Único: Sem prejuízo do disposto no *caput* acima, o Administrador poderá iniciar, de forma discricionária, ou submeter à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas, os procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos dos Encargos do Cotista Inadimplente.

Artigo 47. A integralização das Cotas deverá ser feita em moeda corrente nacional nos termos estabelecidos no Suplemento.

Parágrafo 1º: As Chamadas de Capital serão realizadas pelo Administrador, por solicitação do Gestor, e deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Compromisso de Investimento e no Boletim de Subscrição. O comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo investidor. O Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento das Chamadas de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das Cotas.

Parágrafo 2º: A elaboração da Chamada de Capital será baseada na razão entre as Cotas já integralizadas e o total de Cotas subscritas por cada Cotista ("Percentual Integralizado"). Caso os Percentuais Integralizados se tornem diferentes entre os Cotistas do Fundo, e enquanto perdurar referida diferença de Percentuais Integralizados, os Cotistas com o menor Percentual Integralizado serão chamados a integralizar suas respectivas Cotas prioritariamente aos demais Cotistas, até se igualarem aos Cotistas com o segundo menor Percentual Integralizado. Uma vez que os Percentuais Integralizados sejam iguais entre todos os Cotistas, novas Chamadas de Capital serão feitas proporcionalmente ao número de Cotas subscritas e não integralizadas por cada Cotista.

Parágrafo 3º: Fica vedada a integralização em bens e direitos.

Artigo 48. Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do respectivo Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

Artigo 49. Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 50. As Cotas emitidas pelo Fundo serão admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 51. As Cotas emitidas pelo Fundo não poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

Parágrafo 1º: Somente as Cotas já integralizadas poderão ser negociadas no mercado secundário.

Parágrafo 2º: Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo 50, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º: acima.

Parágrafo 3º: Caberá à instituição intermediária verificar se o investidor interessado em adquirir Cotas do Fundo em mercado secundário e a transação a ser realizada por este atendem aos requisitos estabelecidos neste Regulamento e no Suplemento respectivo.

Parágrafo 4º: A aquisição das Cotas por investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

Artigo 52. Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

Parágrafo Único: O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

Artigo 53. O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XII - DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 54. Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção das Cotas detidas na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 55. Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 56. Sem prejuízo de outras hipóteses previstas na Resolução CVM 175, o Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento, ou por ocasião do desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo.

Artigo 57. Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

Parágrafo Único: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Artigo 58. Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 57 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 59. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda, na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

do Fundo aos Cotistas, sendo certo que tal procedimento será realizado fora do ambiente da B3, dada a possibilidade de entrega de ativos em pagamento aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá fora do ambiente de mercado organizado ou de bolsa de valores.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo 59, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será automaticamente atribuída ao titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 5º: O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 6º: Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 7º: Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo previstas no Parágrafo 6º acima a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

CAPÍTULO XIII - DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 60. Constituem encargos do Fundo, além das despesas previstas na Resolução CVM 175, as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I. Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance;

II. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III. gastos com correspondência, registro, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

IV. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V. honorários e despesas do Auditor Independente;

VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III;

IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;

XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV. despesas com o registro de documentos em cartório;

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III.

XVII. despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

XVIII. despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

XIX. despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

XX. despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

XXI. despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado; e

XXII. despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175.

Parágrafo 1°: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador ou do Gestor, conforma aplicável.

Parágrafo 2°: O Administrador e o Gestor podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Parágrafo 3º: Caso o somatório das parcelas a que se refere o § 2º exceda o montante total da Taxa de Administração fixada em Regulamento, correrá às expensas do Administrador ou do Gestor, conforme aplicável, o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

Artigo 61. Mensalmente, a partir da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I. pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo 60 acima;

II. constituição da Reserva de Contingência referida no Artigo 66 deste Regulamento;

III. pagamento de rendimentos aos Cotistas;

IV. pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

V. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador poderá, conforme o caso, realizar novas Chamadas de Capital, ou convocar os Cotistas para se reunirem em Assembleia Geral, para aprovar nova emissão de Cotas.

CAPÍTULO XIV - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

Artigo 62. O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, encerrando-se todo dia 30 junho de cada ano.

Artigo 63. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador/Escriturador.

Artigo 64. As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por Auditor Independente.

Parágrafo Único: Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo.

CAPÍTULO XV - DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 65. Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades. Os pagamentos dos rendimentos realizados por meio da B3 seguirão conforme seus prazos e procedimentos operacionais, assim como abrangerão, de forma igualitária e sem distinções entre os Cotistas, todas as Cotas custodiadas eletronicamente.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento. O resultado auferido num determinado período poderá ou não ser distribuído, a critério do Administrador e conforme orientação do Gestor, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Parágrafo 2º. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 3º. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo, devidamente subscritas e integralizadas, no fechamento do 6º (sexto) último Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, exclusive, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Parágrafo 4º. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento:(a) de rendimentos dos Ativos Alvo; (b) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

Parágrafo 5°: É vedado ao Administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas.

Artigo 66. O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas e custear a manutenção e/ou melhorias aos imóveis integrantes da carteira do Fundo, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 31 de agosto e 28 de fevereiro de cada ano.

CAPÍTULO XVI - DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 67. No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição, do Compromisso de Investimento e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 68. 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 reflita o Suplemento I da 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 Resolução CVM 175;

III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social do Fundo:

   b. as demonstrações financeiras;
   c. o parecer do Auditor Independente; e
   d. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;

IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

V. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e

VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da Resolução CVM 175 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

Parágrafo 3º: As informações ou documentos referidos no *caput* podem ser remetidos aos cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 69. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;

III. fatos relevantes;

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

V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Extraordinária; e

VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do Artigo 36 do Anexo Normativo III.

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista 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 das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no Art. 37, § 1º, do Anexo Normativo III.

Artigo 70. A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

Artigo 71. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo 1°: Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no *caput* deste Artigo 71 por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Parágrafo 2°: Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO XVII - TRIBUTAÇÃO

Artigo 72. O presente Capítulo destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Regulamento, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

I. Tributação aplicável aos Cotistas

A. IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável à alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B. IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

C. Imposto de Renda (IR)

O IR devido pelos Cotistas tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (sujeito à inclusão na base de cálculo do IR sobre Pessoa Jurídica – "IRPJ" e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL").

Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

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

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 cotistas.

(ii) Cotistas residentes no Exterior

Regra geral, os Cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas residentes no Brasil. Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado, para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma: (a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15%; (b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

2010.

II. Tributação aplicável ao Fundo

A. IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B. Imposto de Renda (IR)

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

São isentos do IR os dividendos recebidos pela carteira do Fundo em razão da participação em sociedades empresárias e em sociedades em conta de participação, na qualidade de sócia participante. As atividades e operações realizadas por essas sociedades são tributadas exclusivamente e de acordo com as regras detalhadas no tópico seguinte.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, caso esta modalidade de investimento venha a ser admitida neste Regulamento, serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador e/ou do Gestor de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C. Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados 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% das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL,

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e COFINS). Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404/76.

A carga tributária incidente sobre as operações das sociedades empresárias e sociedades em conta de participação objeto de investimento pelo Fundo, que fizeram a opção pela tributação com base no lucro presumido, será de aproximadamente 6,73% sobre a receita operacional, composta da seguinte forma: (i) IRPJ e CSLL à alíquota integrada de aproximadamente 3,08%; e (ii) PIS e COFINS à alíquota integrada de 3,65%.

CAPÍTULO XVIII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 73. 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, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 74. Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no *website* www.brioinvestimentos.com.br.

Parágrafo 1º: O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo 2º: O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

Artigo 75. Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

ANEXO I – FATORES DE RISCO

BRIO REAL ESTATE IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

A carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de riscos, sem limitação:

I. **Riscos Imobiliários** - O Fundo investirá seus recursos em Imóveis-Alvo, diretamente ou por meio de Sociedades Elegíveis, para o desenvolvimento de projetos e empreendimentos imobiliários, incluindo aqueles em fase de aquisição de terreno (*greenfield*). Esta atividade está exposta aos seguintes fatores de risco:

a) Risco do Sucesso do Empreendimento Imobiliário - O Fundo está exposto ao sucesso dos empreendimentos imobiliários que venham a ser desenvolvidos nos Imóveis-Alvo podendo nesses casos, o investimento apresentar retornos baixos ou mesmo negativos. Tais riscos incluem, entre outros:

i. Incapacidade de comercializar o produto imobiliário conforme originalmente imaginado, causada, por exemplo, por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região ou ainda elevada exposição de capital no investimento, entre outros, levando a necessidade de o Fundo e/ou as Sociedades Elegíveis alienarem unidades em estoque a preços inferiores aos originalmente projetados;

ii. risco de distrato dos respectivos contratos de compra e venda dos Empreendimentos Imobiliários, ocasião em que o Fundo ou as Sociedades Elegíveis integrantes de sua carteira, conforme o caso, ficarão obrigadas a devolver parte dos recursos já pagos aos compradores, o que poderá gerar um efeito adverso relevante nos resultados do Fundo;

iii. inexistência de instituições interessadas na aquisição dos recebíveis imobiliários decorrentes da alienação de unidades imobiliárias detidas pelo Fundo, diretamente ou por meio de Sociedades Elegíveis. Nesse caso, os recebíveis podem ser cedidos mediante desconto maior do que o projetado, reduzindo ganhos ou até causando prejuízo, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo;

iv. dificuldades financeiras da incorporadora/loteadora que venha a desenvolver o empreendimento imobiliário, inclusive por conta de problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto;

v. atraso na conclusão dos empreendimentos imobiliários, inclusive por conta de atrasos na concessão de "habite-se"/TVO por autoridades governamentais e licenças obrigatórias em empreendimentos desenvolvidos pelo Fundo ou Sociedades Elegíveis.

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

Nesse caso, o tempo decorrido para total alienação das unidades ou repasse dos recebíveis pode comprometer os ganhos do Fundo;

vi. mudança de zoneamento ou de regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja causando atrasos no desenvolvimento dos empreendimentos, possibilitando a maior oferta de imóveis, e, consequentemente, deprimindo os preços de alienação no futuro, ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos, limitando sua valorização ou potencial de venda;

vii. eventos da natureza como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, podem ocorrer, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes;

viii. o risco arqueológico consiste na descoberta de fósseis e/ou sítios arqueológicos não previamente detectados, que podem impedir ou atrasar a execução das obras ou, até, exigir alterações nos projetos.

ix. leis e regulamentos ambientais que podem acarretar atrasos ou fazer com que no âmbito de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários o Fundo e/ou as Sociedades Elegíveis incorram em custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a exploração econômica de determinada atividade em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). As leis e regulamentos ambientais podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os empreendimentos imobiliários que concerne a sua rentabilidade. Adicionalmente, existe a possibilidade de alteração das leis de proteção ambiental após o início dos empreendimentos imobiliários e até mesmo antes do início de referida exploração, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

b) Risco de desapropriação e de outras restrições - há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Nesse caso, a indenização a ser recebida pelo Fundo poderá ser inferior ao valor de mercado dos ativos, acarretando perdas ao Fundo. Outras restrições a tais imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada a referidos imóveis, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros;

c) Risco de sinistro - no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, poderá não haver cobertura de seguro para tais riscos.

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

Havendo cobertura, o efetivo recebimento da indenização securitária dependerá da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. A ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas acima poderá gerar perdas relevantes para o Fundo;

d) Riscos de despesas extraordinárias - O Fundo, na qualidade de proprietário direto ou indireto de imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejará uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Ainda, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de contratos de compra e venda inadimplidos, incluindo ações judiciais.

e) Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas - propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador e o Gestor do Fundo não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o valor dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços residenciais com características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e à redução do interesse de potenciais compradores.

f) Riscos relativos à aquisição dos Ativos Imobiliários - A existência de ônus ou pendências relacionadas aos Ativos Imobiliários e não reveladas ao Gestor quando da respectiva aquisição desses ativos pelo Fundo poderá impactar o exercício dos direitos do Fundo em relação aos Ativos Imobiliários, podendo até mesmo resultar na perda da propriedade pelo Fundo.

II. **Risco de o Fundo ser genérico** - O Fundo não possui como objetivo adquirir um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários, os quais deverão ser de natureza preponderantemente residencial, para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não ser encontrados Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos em condições atrativas.

III. **Risco de Mercado e Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** - O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

IV. **Risco Relacionado ao COVID-19 -** Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde ("OMS") decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Em 26 de fevereiro de 2020, foi confirmado o primeiro caso de paciente infectado com o novo coronavírus (Covid-19) no Brasil. Neste sentido, além do exposto acima, não temos como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do Fundo. Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar em um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Fundo. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

V. **Riscos de Liquidez da Carteira e das Cotas** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

VI. **Risco Tributário** – No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes nas operações do Fundo, a situação financeira do Fundo, bem como seus resultados operacionais poderão ser prejudicados. Adicionalmente, caso não sejam cumpridos os requisitos necessários para a obtenção de tratamento tributário mais benéfico aos cotistas previsto neste Regulamento, os Cotistas ali referidos não farão jus aos benefícios tributários ali previstos. Não há qualquer garantia de que os Cotistas farão jus no futuro ao tratamento tributário favorecido referido acima

VII. **Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação** - Existe o risco de as regras de tributação

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

aplicáveis ao Fundo serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

VIII. **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros ativos elegíveis. Inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pelos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem desenvolvidos ou adquiridos serão alienados, ou alienados em condições favoráveis ao Fundo.

IX. **Riscos jurídicos** - Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

X. **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

XI. **Risco em Função da Dispensa de Registro** – As ofertas públicas de Cotas que venham a ser realizadas pelo rito de registro automático nos termos da Resolução CVM 160 não terão suas analisadas pela CVM ou pela ANBIMA.

XII. **Risco de cancelamento da distribuição** - Existe a possibilidade de o Fundo não vir a entrar em funcionamento caso não seja subscrito o montante mínimo de 50.000 (cinquenta mil) Cotas objeto da 1ª emissão. Nesta hipótese, o Administrador deverá imediatamente: (i) fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; ou (ii) proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio referido no item (i) acima.

XIII. **Riscos da não colocação do volume total da oferta de Cotas** - Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de uma determinada oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas. Nessa hipótese, o Fundo poderá não contar com recursos suficientes para implementar sua estratégia, ou para implementá-la de forma eficiente.

XIV. **Risco relativo à concentração e pulverização** - Conforme dispõe este Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

XV. **Riscos relacionados à responsabilidade dos Cotistas** - Em que pese a previsão de limitação de responsabilidade dos Cotistas, trata-se de alteração legal e regulatória recente, sem histórico de precedentes e jurisprudência. Nesse sentido, não há como garantir que os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes no Fundo nas hipóteses de o Fundo incorrer em perdas que tornem o seu Patrimônio Líquido negativo. Ainda, na hipótese de insuficiência do patrimônio dos fundos de investimento com limitação de responsabilidade para responder por suas dívidas, a legislação e a regulamentação preveem a aplicação das regras de insolvência civil previstas no Código Civil. Não há precedentes concretos sobre o funcionamento de tal mecanismo.

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

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

ANEXO II – SUPLEMENTO DA 1a EMISSÃO DE COTAS DO

BRIO REAL ESTATE IV – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

(A redação deste Suplemento considera a regulamentação em vigor quando da 1ª Emissão de Cotas do Fundo)

Suplemento se refere à 1ª Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu regulamento ("Regulamento"), do qual este Suplemento é parte integrante.

1. Forma de Colocação. As cotas da 1ª Emissão do Fundo ("Cotas da 1ª Emissão" e "1ª Emissão") serão objeto de oferta pública, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, sob a coordenação do próprio Administrador ("Coordenador Líder" e "Oferta Restrita", respectivamente). O plano de distribuição da Oferta Restrita seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, com observância dos limites impostos pela legislação, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM.

Para tanto, o Administrador poderá acessar até no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

O Administrador compromete-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

2. Volume da Oferta Restrita. Serão emitidas no mínimo 30.000 (trinta mil) Cotas da 1ª Emissão, em valor correspondente a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), e no máximo 350.000 (trezentas e cinquenta mil) Cotas da 1ª Emissão, em valor correspondente a R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), em ambos os casos considerando o preço de subscrição de R$ 1.000,00 (um mil reais) ("Preço de Subscrição"), em série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição. Caso não seja colocado o montante mínimo de Cotas da 1ª Emissão acima referido até o final do Período de Distribuição, a Oferta Restrita será cancelada.

3. Atingido o patamar mínimo de distribuição de 30.000 (trinta mil) Cotas da 1ª Emissão, equivalente a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) considerando o preço de subscrição de R$ 1.000,00 (um mil reais), o Administrador poderá cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

4. Considerando a possibilidade de colocação parcial, deverá ser observado o quanto previsto no Artigo 5º-A da Instrução CVM 476.

5. Público Alvo: A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores considerados profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais"), observado que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09.

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

6. **Emissão Adicional:** A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), considerando o Preço de Subscrição, correspondente a até 70.000 (setenta mil) Cotas, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, em conjunto com o Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder.

7. **Regime de Colocação:** A distribuição das Cotas da 1ª Emissão, ofertadas publicamente, será liderada pelo próprio Administrador, e realizada em regime de melhores esforços de colocação e de esforços restritos de distribuição.

8. **Prazo de Distribuição.** O prazo máximo para a subscrição das Cotas da 1ª Emissão do Fundo é de 24 (vinte e quatro) meses contados da data de início da Oferta Restrita, a qual será definida pelo Administrador ("Período de Distribuição"). Em conformidade com o Artigo 8° da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Administrador à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM 476.

9. **Declarações do Investidor.** Os investidores, por ocasião da subscrição de Cotas da 1ª Emissão, deverão fornecer, por escrito, atestando que estão cientes, entre outros itens, de que: (i) a Oferta Restrita não foi registrada na CVM; e (ii) as Cotas da 1ª Emissão estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

10. **Restrições para a realização de nova oferta de cotas não registrada.** O Fundo não poderá realizar outra oferta pública de Cotas dentro do prazo de 04 (quatro) meses contados da data do encerramento da Oferta Restrita, exceto nos casos de: (a) nova oferta submetida a registro na CVM, seguindo os requisitos da Resolução CVM 160; (b) ofertas destinadas exclusivamente aos cotistas do Fundo, com o cancelamento, se houver, do saldo de cotas não colocado; ou ainda (c) no caso em que a CVM expressamente autorize a realização antes do fim do prazo estabelecido acima.

11. **Valor Mínimo de Comprometimento de Capital.** O valor mínimo do Capital Comprometido no contexto da 1ª emissão será de R$ 100.000,00 (cem mil reais) por investidor.

12. **Integralização.** As Cotas da 1ª Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio de Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, observados os termos e prazos previstos no Regulamento, no Compromisso de Investimento e na **B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão**.

13. **Amortização.** Sem prejuízo da distribuição dos rendimentos auferidos pelo Fundo, que deverá ser realizado nos termos do Regulamento, a amortização das Cotas da 1ª Emissão será realizada em regime de caixa, desde que observada uma reserva de caixa correspondente aos custos necessários para a manutenção do Fundo pelos 12 (doze) meses imediatamente subsequentes ("Reserva de Caixa"). O Administrador se obriga a utilizar os recursos disponíveis para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, conforme ordem de preferência estabelecida no Artigo 60 do Regulamento.

14. **Custos de Distribuição**. O Coordenador Líder fará jus, a título de comissão de distribuição, ao

Docusign Envelope ID: 50F5C102-7E77-88E8-81B0-E2177B2B0349

montante de R$ 18.000,00 (dezoito mil reais) a ser pago pelo Fundo na data da 1ª integralização de cotas do Fundo;

15. Despesas de Constituição. As seguintes despesas de constituição do Fundo serão pagas pelo Fundo ou, conforme o caso, reembolsadas pelo Fundo para parte que realizar o respectivo desembolso: (i) despesas com os assessores legais; e (ii) despesas *out-of-pocket*, incluindo telefonemas, viagens, apresentações a investidores, entre outras.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.