

ATO DO ADMINISTRADOR DA
TM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º **23.570.871/0001-46**

A Administradora, BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, com sede na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, e inscrita no CNPJ sob o número 59.281.253/0001-23, na qualidade de administradora da TM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrita no CNPJ/MF sob o número 23.570.871/0001-46 ("Classe"), serve-se da presente para:

1. Considerando as interpretações adicionais divulgadas pelo Ofício-Circular Conjunto nº 1/2025/CVM/SIN/SSE ("Ofício-Circular CVM nº 1/2025"), em especial quanto à substituição do "Sumário de Remuneração" pela Ferramenta ANBIMA (Plataforma de Transparência de Taxas) como meio centralizado e adequado de divulgação da remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais da Classe, fica aprovada a atualização da forma de divulgação, com a inclusão do referido link de acesso no Anexo I da Classe.

Ressalta-se que não haverá qualquer alteração nos valores pagos pelos cotistas, tratando-se exclusivamente de adequação ao formato e às diretrizes de transparência estabelecidas no referido Ofício-Circular CVM nº 1/2025, passando a divulgação a ser realizada exclusivamente por meio da Ferramenta ANBIMA.

2. Aprovar o novo Anexo I e Regulamento consolidados, tendo em vista as modificações havidas, na forma do documento anexo, e que se encontra arquivado e à disposição dos cotistas na sede e dependências da BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

3. A versão do Regulamento consolidada e anexa ao presente Ato passará a ter efeitos no **fechamento de 22 de maio de 2026**.

Rio de Janeiro, 21 de maio de 2026.

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



Safra



**REGULAMENTO DO
TM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 23.570.871/0001-46**

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

Prazo de Duração: Indeterminado	Classe: Classe Única Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas (" <u>Classe</u> "), as referências à Classe neste regulamento (" <u>Regulamento</u> ") serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.	Exercício Social: Duração de 12 meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.
---	--	---

1. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Prestadores de Serviços Essenciais

Gestora	Administradora
SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Ato Declaratório: 7.150, de 11 de março de 2003 CNPJ: 65.913.436/0001-17	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Ato Declaratório: 8.695, de 20 de março de 2006 CNPJ: 59.281.253/0001-23

Outros

Custódia	Atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos e escrituração de cotas
BANCO BTG PACTUAL S.A. CNPJ: 30.306.294/0001-45 Ato Declaratório: 7.204, de 25 de abril de 2003	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Ato Declaratório: 8.696, de 22 de março de 2006 CNPJ: 59.281.253/0001-23



Safra



2. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1. Os prestadores de serviços essenciais e demais prestadores de serviços da Classe respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao regulamento da Classe ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM 175 e nas demais regulamentações aplicáveis, neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

3. ADMINISTRAÇÃO

3.1. A Classe será administrada pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como Administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador"). Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.

3.2. O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios

3.3. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo:

3.4. O Administrador tem amplos poderes para:

- (a)** realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
- (b)** exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (c)** abrir e movimentar contas bancárias;
- (d)** representar a classe de cotas em juízo e fora dele;
- (e)** solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;
e
- (f)** deliberar, em conjunto com a Gestora, sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso



Safra



VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.

3.5. Os poderes constantes do item 3.4 acima são outorgados ao Administrador pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

3.6. Para o exercício de suas atribuições o Administrador poderá contratar, às expensas da classe:

- (a) distribuição de cotas;
- (b) Consultor Especializado; e
- (c) formador de mercado para as cotas da classe.

3.6.1. A contratação do Administrador, Gestor, Consultoria Especializada ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de cotistas.

3.7. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo Administrador:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;
- (c) escrituração de cotas; e
- (d) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de o Administrador ser o único prestador de serviços essenciais.

3.8. O Administrador deverá prover a classe 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:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (b) custódia de ativos financeiros.

3.8.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da



Safra



classe.

3.8.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

3.8.3. Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

4. GESTÃO

4.1. O Fundo terá sua carteira gerida pela **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, devidamente habilitada perante a CVM para prestar os serviços de administração de recursos nos termos do Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003 ("Gestora").

4.2. A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, terá os poderes para exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, exceto em relação a imóveis, inclusive ações, recursos e exceções, representação da Classe e do Fundo, em juízo e fora dele, abertura e movimentação de contas bancárias, sendo a responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos, a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir e alienar (exceto Imóveis), gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimentos prevista neste Regulamento, ressalvada a hipótese de conflito de interesses nos termos do artigo 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175 e do capítulo 10 deste Regulamento.

4.3. Cabe à Gestora a realização das seguintes atividades:

(a) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativos-Alvo e Outros Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(b) assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos-Alvo e Outros Ativos, em nome da Classe, de acordo com a política de investimento e o disposto na regulamentação aplicável;

(c) monitoramento de investimentos da Classe nos Ativos-Alvo e Outros Ativos;

(d) acompanhar e monitorar continuamente o desempenho e evolução dos Ativos integrantes da carteira de investimento da Classe dentro dos princípios e melhores



Safra



padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e a análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras;

(e) execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos detidos pela Classe e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso e nos termos deste Regulamento;

(f) orientar a Administradora quanto à realização de amortizações extraordinárias de Cotas durante todo o prazo de duração do Fundo, conforme avaliação da Gestora e a seu exclusivo critério;

(g) com relação a eventuais imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe, orientar a Administradora a respeito de eventual desinvestimento em tais imóveis, bem como a conduzir, gerenciar e executar as estratégias de exploração comercial, e determinar as diretrizes a serem seguidas pela Administradora no que diz respeito à cobrança de valores, implementação de melhorias, manutenção e conservação dos imóveis, bem como à sua exploração comercial, incluindo, sem limitação, os serviços de administração das locações ou arrendamentos e a exploração dos direitos reais, tais como o direito de superfície, o usufruto, o direito de uso e a comercialização, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados para o exercício de tais atividades;

(h) elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira da Classe;

(i) representar o Fundo e/ou a Classe e votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos detidos pela Classe, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor à Classe, conforme política de voto registrada na ANBIMA e integrante do Manual de Compliance Regulatório da Gestora, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://www.safra.com.br/safra-asset/informacoes-relevantes/informacoes-relevantes.htm>, acessando “Políticas de Exercício de Voto” e “Política de Voto pelos Fundos de Investimentos Imobiliários”;

(j) representar a Classe e votar, se aplicável nas assembleias de condôminos e associados, relacionadas a eventuais imóveis integrantes do patrimônio da Classe, bem como perante as respectivas Prefeituras, Ofícios de Registro de Títulos e Documentos, Ofícios de Registro de Imóveis ou qualquer outra autoridade competente, bem como concessionárias de serviços públicos, no tocante à administração dos eventuais imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe;

(k) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;

(l) solicitar à Administradora a convocação de Assembleia de Cotistas para deliberar



Safra



sobre itens que julgar necessário;

(m) orientar a Administradora, definindo as diretrizes a serem seguidas na representação do Fundo e/ou da Classe, ativa e passivamente, em juízo ou fora dele, bem como perante todos e quaisquer órgãos públicos, sejam da administração direta ou indireta, municipais, estaduais, distritais ou federais, gerenciando eventuais procedimentos judiciais relacionados aos imóveis da carteira da Classe e seus locatários, as ações renovatórias e/ou aditamentos, quando necessário, junto aos ocupantes dos eventuais imóveis;

(n) enviar à Administradora, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo e/ou da Classe, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos;

(o) transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora; e

(p) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175.

4.4. A Gestora não será responsabilizada nos casos de força maior ou caso fortuito, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio da Classe ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas, e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves e outros similares.

A GESTORA DESTA 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 DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

5. CONSULTORIA ESPECIALIZADA

5.1. O Consultor Especializado, se e quando contratado, dará suporte à Gestora e subsidiará as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos, contratado nos termos de instrumento específico ("Contrato de Consultoria").

6. VEDAÇÕES

6.1. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, além daquelas previstas na Lei 8.668/93, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo e/ou da Classe:



Safra



- (a)** receber depósito em sua conta corrente;
- (b)** contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento;
- (c)** vender à prestação as cotas da Classe, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;
- (d)** garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (e)** utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e
- (f)** praticar qualquer ato de liberalidade, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento.

6.2. Adicionalmente ao previsto na cláusula acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos da Classe:

- (a)** conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b)** aplicar no exterior recursos captados no País;
- (c)** ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora, a Gestora ou o Consultor Especializado, se houver; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; **(3)** a Classe e o representante de cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;
- (d)** constituir ônus reais sobre os imóveis, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (e)** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (f)** 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;
- (g)** realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, correspondente ao valor do patrimônio líquido da Classe.

6.2.1. A Classe poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus



Safra



reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

6.3. Sujeito à aprovação em sede de Assembleia de Cotistas, o Gestor pode, em nome da Classe, nos termos do nos termos do Art. 86, , § 1º, da Resolução CVM 175, e sem prejuízo dos demais dispositivos legais aplicáveis, (a) prestar fiança, aval, aceite e/ou qualquer outra forma de retenção de risco relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da Classe, bem como utilizar os ativos da Classe para fins de outorga de garantia e/ou constituição de ônus reais sobre as cotas de fundos integrantes do patrimônio da Classe para garantir obrigações por ela assumidas, em benefício de operações da própria carteira e/ou das operações ditas como “de interesse”, assim entendidas como aquelas que não necessariamente se vinculem, de forma direta, à carteira da Classe; e (b) utilizar os Ativos da carteira na retenção de risco da Classe em suas operações com derivativo.

6.4. Os atos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do artigo 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175, e do capítulo 8 deste Regulamento, entre a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultor Especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

6.5. Adicionalmente, no âmbito das operações realizadas pela Classe, inclusive nas hipóteses de aquisição de novos Ativos, desde que observados os termos e limites estabelecidos na forma da legislação e regulamentação aplicáveis, a Classe poderá adquirir Ativos por meio de operações estruturadas, inclusive por meio do parcelamento ou da securitização de créditos devidos ou detidos pela Classe, bem como eventualmente prestar garantias, desde que para garantir obrigações assumidas pela Classe.

7. ENCARGOS DO FUNDO

7.1. Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de sua Classe de Cotas, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente (“Encargos do Fundo”):

- (a)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou de sua Classe;
- (b)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;
- (c)** despesas com correspondências de interesse do Fundo ou de sua Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d)** honorários e despesas do auditor independente contratado;
- (e)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (f)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de



Safra



garantia ou de acordo com devedor;

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

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

(i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira da Classe;

(j) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;

(k) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da Classe;

(l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira da Classe;

(m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos da Classe;

(n) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

(o) taxas de administração e de gestão;

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

(q) taxa máxima de distribuição;

(r) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o artigo 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(s) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

(t) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito, se houver;

(u) taxa de performance;

(v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas



Safra



relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham seu patrimônio;

(w) taxa máxima de custódia;

(x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;

(y) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de Imóveis integrantes do patrimônio; e

(z) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

7.2. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo na cláusula 7.1 correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

7.3. O Fundo poderá, às suas expensas, conforme recomendação da Administradora e da Gestora, contratar serviços necessários à gestão dos seus ativos, desde que permitido nos termos da cláusula 7.1. acima e da regulamentação vigente.

8. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

8.1. Competência privativa: Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à sua Classe:

(a) as demonstrações contábeis em, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do Auditor Independente;

(b) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;

(c) a emissão de novas Cotas, observado o disposto no capítulo **Error! Reference source not found.** do Anexo I deste Regulamento, relativamente ao Capital Autorizado;

(d) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou de sua Classe de Cotas;

(e) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175;

(f) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme e se aplicável;

(g) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções



Safra



de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(h) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 12, inciso IV do Anexo III da Resolução CVM 175 e do capítulo 8 deste Regulamento;

(i) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão;

(j) contratação da Administradora, da Gestora, de Consultor Especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso;

(k) plano de resolução de patrimônio líquido negativo da Classe, nos termos da Resolução CVM 175; e

(l) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

8.1.1. A alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação não depende de aprovação da Assembleia de Cotistas, conforme disposto no artigo 12, inciso I, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podendo ser determinada pela Gestora ou pela Administradora, isoladamente, a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo.

8.2. Convocação: As Assembleias de Cotistas serão convocadas com, no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência, no caso de assembleia ordinária; e 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no caso de assembleia extraordinária, da data de sua realização.

8.2.1. Compete a Administradora convocar a Assembleia de Cotistas.

8.2.2. A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

8.2.3. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. Tal pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

8.3. A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, ou ainda, por meio de outros mecanismos admitidos nos termos da legislação e



Safra



regulamentação aplicáveis e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, assim como na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

8.4. A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

8.5. Forma: As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

8.6. Quórum e Deliberações: A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

8.7. As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, observado que os Cotistas titulares de mais do que 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo exercerão direito de voto limitado a 10% (dez por cento) do total das Cotas subscritas nas deliberações submetidas à Assembleia de Cotistas.

8.8. A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de Cotistas depende da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, **(a)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

8.9. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens “(b)”, “(d)”, “(e)”, “(f)”, “(h)” e “(i)” da cláusula 8.1 acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, excluídos aqueles que se autodeclararem conflitados, **(a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(b)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas. Todas as outras deliberações poderão ser aprovadas por maioria simples dos votos dos cotistas presentes, excluídos aqueles que se autodeclararem conflitados.

8.10. Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a data estipulada no instrumento de convocação e/ou no procedimento de consulta formal, para fins de cômputo.

8.11. Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, na forma definida pela Administradora, inclusive por meio eletrônico, no prazo e forma definidos na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.



Safra



8.12. Quem pode votar: Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos.

8.13. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: **(a)** o prestador de serviço, essencial ou não; **(b)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(c)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe de Cotas no que se refere à matéria em votação; e **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

8.14. A vedação prevista na cláusula 8.13 não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

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

8.16. Este Regulamento, inclusive seus anexos, poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou (iii) envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

9. FATORES DE RISCOS GERAIS

9.1. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

9.2. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS



Safra



COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

9.3. Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.

9.4. O Fundo poderá estar exposto a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor.

9.5. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos neste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.

9.6. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo e na Classe com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

9.7. O Fundo pode estar sujeito a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros **(a)** emitidos pela Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou **(b)** cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, conforme previsto na política de investimento do Anexo I.

9.8. Aqueles que estejam interessados em investir na Classe devem ler o Complemento I ao Regulamento antes da subscrição de Cotas.

10. DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

10.1. A Administradora e a Gestora poderão ser substituídas, individualmente, nos seguintes casos:

- (a)** descredenciamento para exercer a atividade de administração ou gestão de carteiras de valores mobiliários, conforme o caso, por decisão da CVM;
- (b)** renúncia;
- (c)** destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas devidamente convocada e instalada nos termos deste Regulamento.

10.2. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.



Safra



10.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não convoque a Assembleia de que trata a cláusula 10.2 acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da referida renúncia.

10.4. No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que:

(a) a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituída, observado o prazo estabelecido acima; e

(b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos da Classe, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

10.4.1. Aplica-se o disposto no 10.4 (b) acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

10.5. Caso seja solicitada a convocação de qualquer Assembleia de Cotistas do Fundo que tenha como ordem do dia a substituição ou a destituição da Administradora e/ou da Gestora, por qualquer motivo, os seguintes procedimentos deverão ser observados:

(a) no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da solicitação, a Administradora e/ou a Gestora deverão ser comunicadas por escrito, encaminhando todos os documentos e informações relativos à respectiva solicitação;

(b) a convocação da Assembleia de Cotistas será realizada pela Administradora, sendo que, juntamente com a publicação do respectivo edital de convocação, a Administradora deverá, caso solicitado pela própria Administradora e/ou a Gestora, disponibilizar aos cotistas, via website da Administradora, os respectivos elementos de defesa e de esclarecimento fornecidos pela Administradora e/ou a Gestora, conforme aplicável. Caso o edital de convocação seja encaminhado aos cotistas do Fundo por meio de correspondência, física ou eletrônica, esta deverá ser acompanhada dos elementos de defesa e dos esclarecimentos prestados pela própria Administradora e/ou a Gestora; e

(c) no âmbito da referida Assembleia de Cotistas, deverá ser aberto espaço para manifestação, pela própria Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, dos seus argumentos de defesa e esclarecimento em relação aos pontos de questionamento pelos cotistas do Fundo.

10.6. Aplica-se o disposto na cláusula 10.4 acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia,



Safra



da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

10.7. No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata a cláusula 10.2 acima.

10.8. Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista na cláusula 10.2 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

10.9. Na hipótese de renúncia da Administradora, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do Patrimônio Líquido da Classe.

10.10. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de Patrimônio Líquido da Classe não constitui transferência de propriedade.

10.11. Após a realização da Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a destituição e/ou substituição da Administradora e/ou a Gestora, os cotistas eximirão a Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

10.12. Na hipótese de renúncia, destituição ou descredenciamento da Administradora e/ou da Gestora, os valores devidos a título de Taxa de Administração e a Taxa de Gestão (se aplicável), serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o efetivo ingresso de seu substituto, não lhe sendo devido qualquer valor adicional a tal título após tal data, salvo conforme previsto nas cláusulas 10.13 a 10.16 abaixo.

10.13. Na hipótese de destituição da Administradora e/ou da Gestora, sem Justa Causa, a Administradora e/ou a Gestora deverão ser substituídas, conforme aplicável, em 180 (cento e oitenta) dias contados da data da respectiva deliberação da assembleia de cotistas.

10.14. Para os fins do artigo acima, considerar-se-á "Justa Causa", conforme determinado por uma sentença arbitral ou administrativa ou sentença judicial contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: **(i)** fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou **(ii)** descredenciamento pela CVM como administrador de carteira de valores mobiliários.

10.15. No caso de deliberação de substituição da Administradora e/ou da Gestora, o novo administrador e/ou o novo gestor deverá(ão), obrigatoriamente: **(i)** pertencer a um grupo econômico integrante de conglomerado de instituições financeiras e, adicionalmente, **(ii)** já



Safra



realizar a administração e/ou gestão de fundos de investimento imobiliário com patrimônio líquido superior a R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) e a administração e/ou gestão de outros fundos de investimento com patrimônio líquido superior a R\$10.000.000,00 (dez bilhões de reais); e **(iii)** realizar a administração e/ou gestão de fundos de investimento imobiliário há, pelo menos, 5 (cinco) anos.

10.16. No caso de renúncia pela Administradora sem a possibilidade de eleição de novo administrador no tempo especificado na cláusula 10.4 acima, os cotistas arcarão com todas e quaisquer despesas decorrentes da liquidação do Fundo e/ou da Classe.

10.17. No caso de renúncia ou destituição da Administradora em virtude de sua liquidação extrajudicial, se a Assembleia de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo e/ou da Classe, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

11. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

11.1. O disposto neste capítulo 11 foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

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

Tributação aplicável às operações de carteira

I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”)

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira da Classe não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Para os investimentos realizados pela Classe em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros



Safra



fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago pela carteira da Classe poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pela Classe que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas

II. IRF

a. Cotistas Residentes no Brasil

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pela Classe a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de a Classe, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

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



Safra



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

b. Cotistas Não Residentes (INR)

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

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

c. Cobrança de IRF

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

III. IOF

a. IOF/TVM

O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído



Safra



ou não entre em funcionamento regular.

b. IOF/Câmbio

As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

12. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES E TERMOS E DEFINIÇÕES'

12.1. Serviço de Atendimento ao Cotista

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista pelo e-mail: ri.imobiliarios@safra.com.br.

12.2. Arbitragem

12.2.1. O Fundo, seus Cotistas, os distribuidores de cotas, sua Gestora, seu Administrador e os demais prestadores de serviço do Fundo obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 ("Regulamento CAM B3" e "CAM B3", respectivamente), toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no regulamento do Fundo e seus anexos, nas normas editadas pela CVM que lhe sejam aplicáveis e nos instrumentos entre si firmados ("Arbitragem").

12.2.2. A Arbitragem será de direito, com a aplicação das normas da República Federativa do Brasil, terá sede no Município de São Paulo, será conduzida em língua portuguesa e de forma confidencial. O tribunal arbitral será constituído por 3 (três) árbitros, sendo um deles presidente, escolhidos nos termos do Regulamento CAM B3.

12.2.3. As despesas processuais iniciais deverão ser rateadas entre as partes, arcando cada polo processual com metade dos valores necessários, sem prejuízo à possibilidade de adiantamento pelas partes interessadas, resolvendo-se as indefinições nos termos do Regulamento CAM B3. A sentença arbitral deverá determinar a responsabilidade final pelas despesas de acordo com a sucumbência de cada parte, as quais deverão incluir as taxas administrativas, honorários de árbitros e de peritos e despesas com diligências processuais e fornecimento de garantias que sejam determinadas expressamente pelo tribunal arbitral. É vedada a imposição de honorários de sucumbência, bem como a determinação de indenização e/ou de reembolso por gastos



Safra



com honorários contratuais de êxito e/ou com honorários de pareceristas ou outros consultores.

12.3. Política de voto da Gestora

12.3.1. A Gestora exercerá o direito de voto decorrente dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e da Classe, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

12.3.2. A Gestora, se verificar potencial conflito de interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira da Classe.

12.3.3. A Classe exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento da Classe, sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

12.3.4. A política de voto da Gestora, disponibilizada no seguinte *website* da Gestora: <https://www.safra.com.br/safra-asset/informacoes-relevantes/informacoes-relevantes.htm>, acessando “Políticas de Exercício de Voto” e “Política de Voto pelos Fundos de Investimentos Imobiliários”.

12.4. Fato Relevante

12.4.1. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter cotas.

12.4.2. São exemplos de fatos potencialmente relevantes:

- I.** alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;
- II.** contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;
- III.** contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no Regulamento;
- IV.** mudança na classificação de risco atribuída à classe;
- V.** alteração de prestador de serviço essencial;
- VI.** fusão, incorporação, cisão ou transformação da classe de cotas;
- VII.** alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas;



Safra



- VIII.** cancelamento da admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- IX.** emissão de cotas de classe fechada;
- X.** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe;
- XI.** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;
- XII.** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;
- XIII.** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e
- XIV.** a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

12.5. Termos e Definições deste Regulamento e do Anexo I

São termos definidos para fins deste Regulamento e do seu Anexo I:

Administradora	Significa o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como Administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006.
Anexo Normativo III	Significa o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022.
Arbitragem	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 12.2.1 do Regulamento.
Ativos	Significa os Ativos-Alvo e Outros Ativos, em conjunto ou separadamente, indistintamente.
Ativos-Alvo	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula Error! Reference source not found. do Anexo I.
Assembleia de	Significa a assembleia ordinária ou a assembleia extraordinária,



Safra



Cotistas	indistintamente.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Capital Autorizado	Tem o significado previsto na cláusula Error! Reference source not found. do Anexo I.
Capital Integralizado	Valor das cotas subscritas e integralizadas na data de subscrição inicial.
CAM B3	Câmara de Arbitragem do Mercado da B3
CEPAC	Certificado de Potencial Adicional de Construção, regulados pelos artigos 31, 32 e 34 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2011, e emitidos com base na Resolução CVM 84, de 31 de março de 2022.
Classe	Significa a CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO TM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ nº 23.570.871/0001-46.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica
Consultor Especializado	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1 do Regulamento.
Contrato de Consultoria	Tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 5.1 do Regulamento.
Cotas	Significam, em conjunto e institivamente, as cotas de emissão da(s) Classe(s), representativas de frações ideais do patrimônio da respectiva Classe.
Cotistas	Significam os titulares das Cotas.
CRI	Certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997 e pela Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Dia Útil	Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos



Safra



ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Encargos do Fundo Significam os encargos previstos na cláusula 7.1 do Regulamento.

FII Fundo de Investimento Imobiliário, constituído na forma da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022.

Fundo **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM FII RESPONSABILIDADE LIMITADA.**

Gestora Significa a **SAFRA ASSET CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 2.100, 9º andar, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, devidamente habilitada perante a CVM para prestar os serviços de administração de recursos nos termos do Ato Declaratório nº 7.150, de 11 de março de 2003.

IGP-M Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas

Justa Causa Tem o significado previsto na cláusula 10.14 do Regulamento.

Lei nº 8.668/93 Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

LCI Letras de crédito imobiliário, regidas pela da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004.

LH Letras hipotecárias, regidas pela da Lei nº 7.684 de 2 de dezembro de 1988.

Outros Ativos Tem o significado previsto na cláusula **Error! Reference source not found.** do Anexo I.

Patrimônio Líquido Significa o patrimônio líquido do Fundo ou da(s) Classe(s), conforme o caso, que é representado pela soma algébrica do valor de todos os Ativos Alvo e Outros Ativos, incluindo valores em caixa da respectiva Carteira e os valores a receber, menos as exigibilidades.



Safra



Prestador de Serviço Essencial		Significa a Gestora e a Administradora, indistintamente.
Recompra		Tem o significado previsto na cláusula Error! Reference source not found. do Anexo I.
Regulamento		Regulamento do Fundo, incluindo seu respectivo Anexo.
Regulamento B3	CAM	Significa o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado da B3.
Reserva de Contingência		Reserva equivalente a até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas a cada mês, que poderá ser constituída pela Administradora, por meio de retenção do referido percentual, a qualquer momento, desde que aprovada pela Assembleia de Cotistas e mediante comunicação prévia aos cotistas da Classe. A reserva terá por fim arcar com as despesas extraordinárias dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe.
Resolução CVM 160		Significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
Resolução CVM 175		Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
Taxa de Administração		Significa a remuneração devida pela Classe pela prestação dos serviços de administração, controladoria, custódia qualificada dos Ativos Alvo e Outros Ativos integrantes da carteira, tesouraria, controladoria, processamento e escrituração das Cotas.
Taxa de Gestão		Significa a remuneração devida pela Classe pela prestação dos serviços de gestão da carteira.
Taxa Global		Significa a soma da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e taxa máxima de distribuição.

Anexos

O Anexo I deste Regulamento constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da Classe de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.



Safran



* * * * *