# PARTE GERAL

## CAPÍTULO 1 - FUNDO

**1.1** **RIZA PACTUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**Fundo**"), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "**Resolução 175**" e "**CVM**"), terá como principais características:

| | |
|---|---|
| **Classe de Cotas** | Classe única. |
| **Prazo de Duração** | Determinado, encerrando-se em 5 (cinco) anos, contados da data da primeira emissão de cotas do Fundo ("**Prazo de Duração do Fundo**"). O Prazo de Duração do Fundo poderá ser prorrogado por 1 (um) ano, a critério do Gestor, e 1 (um) ano adicional sujeito à deliberação em Assembleia Geral de Cotistas. |
| **Administrador** | **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o n° 59.281.253/0001-23, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**"), responsável pela administração fiduciária. |
| **Gestor** | **RIZA ALLOCATION GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Rua Elvira Ferraz, nº 68, Andar 5, bairro Vila Olímpia, CEP: 04.552-040, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o número 47.138.945/0001-38, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", pelo Ato Declaratório CVM nº 20.485, de 2 de janeiro de 2023 ("**Gestor**" ou "**Prestador de Serviço Essencial**" e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os "**Prestadores de Serviços Essenciais**"). |
| **Foro Aplicável** | Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. |
| **Encerramento do Exercício Social** | 30 de junho de cada ano. |

**1.2** Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, "**Regulamento**", "**Parte Geral**", "**Anexos**" e "**Apêndices**").

| Denominação da Classe | Anexo |
|---|---|
| Classe Única do Riza Pactus Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada | Anexo I |

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

**1.4** O Apêndice de cada subclasse, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa Global; e (iii) condições de aplicação, amortização e resgate.

**1.5** Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no decorrer do documento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja dia útil, considerar-se-á como a data do referido evento o dia útil imediatamente seguinte.

## CAPÍTULO 2 - RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

**2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

**2.1.1** Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo.

**2.1.2** Não obstante as atribuições previstas neste regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo.

**2.1.3** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais 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, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

**2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

**2.2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

**2.2.2** A avaliação de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais levará em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do fundo de investimento e a natureza de obrigação de meio de seus serviços.

**2.3** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

**2.4** Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, pelo CUSTODIANTE, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

## CAPÍTULO 3 - ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

**3.1** O Fundo terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, inclusive a Taxa Global, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

## CAPÍTULO 4 - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**4.1** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175 ("**Assembleia Geral de Cotistas**"), observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("**Assembleia Especial de Cotistas**", em conjunto com Assembleia Geral de Cotistas, simplesmente, "**Assembleia de Cotistas**"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

**4.1.1** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (*e-mail*) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação. A ausência de resposta neste prazo será considerada como uma abstenção por parte do Cotista.

**4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

**4.1.3** A presença da totalidade dos Cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

**4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

**4.1.5** A cada Cota corresponde um voto.

**4.1.6** Para fins de apuração de quórum, não serão computados os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado aqui previstas.

**4.1.7** Ressalvadas as exceções previstas expressamente neste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes ("**Maioria Simples**").

**4.1.8** Serão tomadas pelo voto dos Cotistas que representem Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas ("**Maioria Qualificada**"), as deliberações relativas a:

(i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial;

(ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo; e

(iii) alteração do Regulamento, inclusive para alteração do Prazo de Duração do Fundo, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175

**4.1.9** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

**4.2** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da assembleia especial poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada Cotista.

**4.3** Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as Cotas de titularidade dos Cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.

**4.4** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

**4.5** Exceto se o Anexo I dispuser de forma contrária, aplicam-se às Assembleias Especiais de Cotistas as disposições previstas neste CAPÍTULO 4 - quanto à Assembleia Geral de Cotistas.

## CAPÍTULO 5 - TRIBUTAÇÃO

**5.1** O disposto neste CAPÍTULO 5 - 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.

**5.2** 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 da carteira:** | |
|---|---|
| **I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):** | Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira 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.<br><br>Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("**FII**"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.<br><br>Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). |

| | |
|---|---|
| | O IRF pago pela carteira poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas sujeitos à tributação.<br><br>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das Cotas que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas. |

**Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:**

**I. IRF:**

**Cotistas Residentes no Brasil:**

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

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 o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao Cotista que for pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

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

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

**Cotistas Não-Residentes (INR):**

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

| | |
|---|---|
| Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("**JTF**"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos nos termos da Resolução Conjunta nº 13, de 03 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil e da CVM. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).<br><br>Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais Cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os Cotistas residentes. | |
| **Cobrança do IRF:** | Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo. |
| **II. IOF:** | |
| **IOF/TVM:** | 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.<br><br>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular. |
| **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). |

**5.3** O aporte de Ativos Imobiliários na Classe será feito de acordo com a legislação em vigor, notadamente o Artigo 1º, da Lei nº 13.043, de 13 de novembro de 2014 e alterações posteriores, devendo ser realizado a valor de mercado e mediante a apresentação dos documentos e comprovações nele previstos.

**5.3.1** Por ocasião do aporte, o Administrador se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da operação e a seu exclusivo critério, o prévio recebimento dos recursos necessários à quitação desses. Ainda, o Administrador se reserva no direito de reclassificar operações que, na essência, sejam equivalentes a aportes para a elas aplicar as exigências previstas neste item.

## CAPÍTULO 6 - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

**6.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

**6.2** O Administrador mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado no site https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria.

* * *

# ANEXO I

## CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RIZA PACTUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

### 1. CARACTERÍSTICAS GERAIS

**1.1.** As principais características da Classe do Fundo ("**Classe**") estão descritas abaixo:

| | |
|---|---|
| **Tipo de Condomínio** | Fechado. |
| **Prazo de Duração** | Determinado, encerrando-se em 5 (cinco) anos, contados da data da primeira emissão de cotas do Fundo ("**Prazo de Duração da Classe**"). O Prazo de Duração da Classe poderá ser prorrogado por 1 (um) ano, a critério do Gestor, e 1 (um) ano adicional sujeito à deliberação em Assembleia Especial de Cotistas. |
| **Categoria** | Fundo de investimento imobiliário. |
| **Classificação ANBIMA** | Mandato: "Papel".<br><br>Tipo de gestão: "Ativa".<br><br>Segmento: "Multicategoria". |
| **Objetivo** | A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ("**Cotas**"), conforme política de investimento definida abaixo, por meio de aplicação em cotas de outros fundos de investimento imobiliário ("**Cotas de FII**") e em certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"), nos termos do item 3.2 abaixo e, complementarmente, nos seguintes ativos (em conjunto com os CRI e Cotas de FII, os "**Ativos Imobiliários**"): (i) letras hipotecárias ("**LH**"), (ii) letras de crédito imobiliário ("**LCI**"), (iii) letras imobiliárias garantidas ("**LIG**"), (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84 de 31 de março de 2022; (v) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vi) ações ou cotas de sociedade cujo único propósito ("**SPE**") que se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimentos imobiliário; e (vii) excepcionalmente, a Classe poderá deter a titularidade de bens imóveis que estejam localizados em todo o território nacional, bem como direitos reais sobre referidos bens imóveis ("**Bens Imóveis**"), em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores.<br><br>Adicionalmente, a Classe poderá investir a parcela do Patrimônio Líquido não alocada em Ativos Imobiliários em Ativos Financeiros (conforme abaixo definido) e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução 175, excetuados os ativos financeiros elencados no artigo 2°, inciso I, do Anexo Normativo I da Resolução 175, conforme disposto na política de investimento da Classe definida no 3 abaixo. |

| | |
|---|---|
| | O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira. |
| **Público-Alvo** | Investidores qualificados, conforme definidos pelo artigo 12 da Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada, desde que, cumulativamente: (i) estejam dispostos a aceitar os riscos inerentes ao investimento em Cotas; (ii) não possuam restrição legal e/ou regulamentar para investir na Classe; e (iii) enquanto as Cotas estiverem sendo negociadas no mercado de balcão organizado, sejam investidores isentos de recolhimento de imposto de renda na fonte ou sujeitos a alíquota zero para fins de pagamento de amortizações de Cotas, inclusive quando realizadas a título de distribuição de rendimentos, nos termos da legislação e regulamentação aplicável. O item "(iii)" deste parágrafo não será aplicável na hipótese em que as Cotas estiverem sendo negociadas na bolsa de valores, administrada pela B3. |
| **Custódia e Tesouraria** | **BANCO BTG PACTUAL S.A.**, 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 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 ("**Custodiante**"). |
| **Escrituração** | **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, 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, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 ("**Escriturador**"). |
| **Emissão e Regime de Distribuição de Cotas** | O valor de cada emissão de Cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de Cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4. |
| **Capital Autorizado** | Não aplicável, sendo que novas emissões de Cotas desta Classe deverão ser aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas. |
| **Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas** | Os Cotistas não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de Cotas em novas emissões, salvo se de outra forma deliberado pela Assembleia Especial de Cotistas que aprovar a emissão em questão. |
| **Negociação** | As Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("**B3**"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("**Balcão B3**"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos ("**Fundos 21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"). Depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições |

| | |
|---|---|
| | previstos neste Anexo. O Administrador fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Especial de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. |
| **Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização** | Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.3.3 deste Anexo.<br><br>Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos desse Regulamento aqueles que sejam Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento. |
| **Feriados** | Em feriados de âmbito nacional, a Classe não receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a Classe receberá aplicações e realizará resgates e amortizações. |
| **Integralização das Cotas** | A integralização, o resgate e a amortização de cotas serão realizados, exclusivamente, em moeda corrente nacional. |
| **Adoção de Política de Voto** | O Gestor, em relação a esta Classe, adota política de exercício de direito de voto, registrada na ANBIMA e disponível em sua página na rede mundial de computadores (https://rizaasset.com). |

## 2. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

**2.1.** Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele detido.

**2.2.** Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo:

(i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

(ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;

(iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e

(iv) condenação da Classe de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

**2.3.** Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido da Classe está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe , deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.

**2.4.** Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

## 3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**3.1.** Os recursos da Classe serão aplicados pelo Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

**3.2.** Os ativos que vierem a integrar o Patrimônio Líquido da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Especial de Cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

**3.3.** A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

**3.4.** Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175, observadas as exceções previstas no inciso IV do artigo 45 do Anexo Normativo I da Resolução 175.

**3.5.** As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em ativos financeiros ("**Ativos Financeiros**"), quais sejam:

(i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução 175;

(ii) derivativos, incluindo, mas não se limitando a operações de *swap*, exclusivamente para fins de proteção patrimonial (hedge), cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe; e

(iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos ou títulos de crédito privado.

**3.6.** A Classe poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia.

**3.7.** É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo Administrador.

**3.8.** O objeto e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

**3.9.** A Classe pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**3.10.** Posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, poderá o Gestor, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da Classe, bem como constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio da Classe para garantir obrigações por ela assumidas.

**3.11.** A Classe somente poderá investir em contratos de derivativos para proteção da carteira (como por exemplo, *hedge*), inclusive com operações de *swap*.

**3.12.** O Administrador, conforme orientação do Gestor, poderá utilizar recursos da Classe para recomprar suas próprias Cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou por meio de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias Cotas ("**OPAC**"), observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no Art. 56 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução 175.

**3.13.** Considera-se "**Dia Útil**" como qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

## 4. CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

**4.1.** As Cotas da Classe correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e terão a forma nominativa e escritural.

**4.1.1.** A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe.

**4.1.2.** Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

**4.1.3.** O titular de cotas da Classe:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da Classe;

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

(iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.

## 5. DAS EMISSÕES DE COTAS

**5.1.** A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

**5.1.1.** O Patrimônio Líquido da Classe será aquele resultante da soma (i) do disponível, (ii) do valor da carteira; e (iii) dos valores a receber, do qual deverão ser deduzidas do resultado de tal soma as exigibilidades e a rentabilidade auferida no período ("**Patrimônio Líquido**").

**5.2.** Sem prejuízo do disposto no item 5.1 acima, o Administrador e o Gestor, com vistas à constituição da Classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão ("**Primeira Emissão**").

**5.3.** As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato do Administrador ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 ("**Documentos da Oferta**"), conforme aplicável, podendo inclusive ser realizadas mediante chamadas de capital, observado o disposto nos itens 5.3.1 a 5.3.4 abaixo e o disposto nos documentos da Oferta, especialmente nos compromissos de investimento.

**5.3.1.** No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

**5.3.2.** Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.

**5.3.3.** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas , conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcadas pelos subscritores das Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação da emissão de Cotas.

**5.3.4.** Os Documentos da Oferta poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de Cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160.

**5.4.** Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas; podendo qualquer emissão ser feita da mesma ou novas subclasses.

**5.5.** No caso de alienação voluntária de Cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao Administrador e ao Gestor, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

**5.5.1.** A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

**5.5.2.** As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do Cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização.

**5.6.** As Cotas poderão ser distribuídas pelo Administrador ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as Cotas, nas condições deste Regulamento e especificadas nos Documentos da Oferta, que serão regidas pela Resolução 175 e a Resolução CVM 160.

**5.7.** Verificada a mora do Cotista em integralizar as Cotas que tiver subscrito poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o Artigo 13, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93, promover contra o Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas de Cotista inadimplente, reverterá ao Fundo e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos ativos adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série a que se refere a inadimplência.

## 6. RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

**6.1.** Não haverá resgate de Cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração da Classe ou amortização total da Classe de Cotas, conforme aplicável.

**6.2.** A Classe poderá amortizar, a critério do Gestor, total ou parcialmente as cotas da Classe quando ocorrer a venda de ativos integrantes de sua carteira para redução do seu Patrimônio Líquido ou sua liquidação.

**6.3.** No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o Patrimônio Líquido será partilhado entre os Cotistas na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe.

**6.3.1.** Na hipótese de liquidação da Classe, 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 da Classe.

**6.3.2.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe 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.

**6.3.3.** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

**6.4.** Compete à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre o encerramento da Classe e, consequentemente, do Fundo, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das Cotas remanescentes da Classe. No caso de encerramento da Classe e/ou liquidação da Classe, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos da Classe entre os Cotistas, na proporção da quantidade e valor das Cotas detidas pelos Cotistas em relação ao Patrimônio Líquido, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe e do Fundo.

**6.5.** A partir da data de encerramento da primeira emissão de Cotas da Classe e até o final do Prazo de Duração do Fundo ("**Prazo para Migração**"), o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. A decisão de listar o Fundo e admitir suas Cotas à negociação na B3 será de competência exclusiva da Administrador, conforme orientação do Gestor neste sentido.

## 7. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

**7.1.** A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**").

**7.2.** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

**7.3.** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos Cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da Classe, nos termos deste Anexo.

**7.4.** O percentual mínimo a que se refere o item 7.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

**7.5.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 7.1 acima (i) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os titulares de cotas da Classe ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva Data de Distribuição; (ii) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os titulares de cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.

**7.5.1.** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

**7.5.2.** Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

## 8. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

*Administração*

**8.1.** A Classe será administrada pelo 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.

**8.2.** 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 à Classe e manter reserva sobre seus negócios.

**8.3.** O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, 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.

**8.4.** O Administrador tem amplos poderes para:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;

(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio líquido da Classe;

(iii) abrir e movimentar contas bancárias;

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

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

**8.5.** Os poderes constantes do item 8.4 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 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.

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

(i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;

(iii) escrituração de cotas; e

(iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o Administrador ser o único prestador de serviços essenciais.

**8.7.** O Administrador poderá 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:

(i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

(ii) custódia de ativos financeiros.

**8.7.1.** 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 Classe.

**8.7.2.** 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 em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

**8.7.3.** 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 Líquido em valores mobiliários.

*Obrigações e responsabilidades do Administrador*

**8.8.** Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador;

(i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;

(ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

(a) não integram o ativo do Administrador;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador; por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de prévia constituição de quaisquer ônus reais;

(iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) a documentação relativa aos imóveis e às operações da Classe; e

(b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(v) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e

(vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe.

*Da divulgação de informações*

**8.9.** O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

**8.10.** Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

**8.10.1.** O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do Cotista.

**8.11.** Compete ao cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**8.12.** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

*Gestão*

**8.13.** O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

**8.14.** Compete ao Gestor negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a Classe para essa finalidade.

*Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais*

**8.15.** A substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais somente se dará nas seguintes hipóteses:

(i) em relação ao Administrador, renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos do Regulamento e do Anexo I, na qual deverá também ser eleito o substituto;

(ii) em relação ao Gestor, em caso de renúncia imotivada, Renúncia Motivada ou destituição, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos do Regulamento e do Anexo I, na qual deverá também ser eleito o substituto;

(iii) descredenciamento pela CVM, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade de administrador ou gestor de carteira de valores mobiliários.

**8.16.** Nos casos de renúncia, observadas as disposições específicas aplicáveis ao Administrador, o Administrador e o Gestor, conforme aplicável, deverão permanecer no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias corridos, sob pena de liquidação da Classe.

**8.17.** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento pela CVM, ficará o Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, obrigado a convocar, imediatamente, Assembleia de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultada a convocação:

(i) aos Cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido, nos casos de renúncia;

(ii) à CVM, no caso de descredenciamento; ou

(iii) a qualquer Cotista caso não ocorra convocação nos termos dos itens "(i)" e "(ii)" deste item 8.17.

**8.18.** No caso de descredenciamento, a CVM poderá nomear administrador ou gestor temporário até a eleição de novo administrador.

**8.19.** Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi destituído não seja substituído pela Assembleia de Cotistas, a Classe deverá ser liquidada, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro da Classe na CVM.

**8.20.** Sem prejuízo do disposto acima, na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado 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 ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

**8.20.1.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas prevista no item 8.15 acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**8.20.2.** Aplica-se o disposto no item 8.20 acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

**8.20.3.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação da Classe.

**8.20.4.** Nas hipóteses referidas no item 8.15 acima, bem como na sujeição do Administrador 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 da Classe.

**8.20.5.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

**8.21.** O Gestor poderá renunciar sua função ou ser destituído, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos do Anexo I, na qual também

será eleito o seu respectivo substituto, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento de aviso prévio pelo Gestor, conforme o caso, que será de, no mínimo, 90 (noventa) dias a contar da data em que receber a comunicação da eventual destituição, devendo ser franqueado ao Gestor, em qualquer caso, as mais amplas chance e oportunidade de apresentar quaisquer explicações ou justificativas aos Cotistas que o Gestor julgar relevante para que os Cotistas tomem uma decisão informada acerca de eventual destituição do Gestor.

**8.21.1.** Para fins deste Regulamento, considera-se como "**Justa Causa**" a ocorrência de qualquer dos seguintes eventos em relação ao Gestor: (i)a prática ou constatação de atos ou situações, por parte do Gestor, com (a) má-fé, (b) dolo, (c) culpa grave, (d) negligência, (e) desvio de conduta, (f) fraude ou (g) violação substancial (exceto nos casos em que tal violação tenha sido sanada pelo Gestor no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data do recebimento pelo Gestor de notificação a respeito enviada pelo Administrador ou no respectivo prazo legal, o que for maior) de suas obrigações, deveres ou atribuições especificadas nas normas vigentes, no presente Regulamento ou no Acordo Operacional do Fundo formalizado com o Gestor para regular a atividade de gestão, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa contra a qual não caiba mais recurso com efeito suspensivo ou medida similar não tenha sido obtida; (ii) o cometimento de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa, contra a qual o efeito suspensivo ou medida similar não tenha sido obtida; (iii) descredenciamento permanente pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (iv) a ocorrência de decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor, ou, ainda, propositura pelo Gestor de medida antecipatória referente a tais procedimentos, pedido de conciliação e mediação, incluindo aqueles previstos na Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada ("**Lei 11.101**"), ou ajuizamento de medida cautelar para requerer a antecipação total ou parcial dos efeitos do deferimento do processamento da recuperação judicial, nos termos do artigo 6º, §12º da Lei 11.101.

**8.21.2.** Para os fins deste Regulamento, eventual renúncia do Gestor será considerada como "**Renúncia Motivada**" caso os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas e sem concordância do Gestor, (i) promovam qualquer alteração neste Regulamento que (a) altere a Política de Investimento, Prazo de Duração, Taxa Global, Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e/ou Remuneração de Descontinuidade, desde que a alteração impacte diretamente na gestão, ou prejudique o Gestor nas suas funções na Classe, (b) restrinja a efetivação e o acompanhamento, por parte do Gestor, dos investimentos a serem realizados ou já realizados pela Classe, (c) altere as competências e/ou poderes do Gestor estabelecidos no Regulamento vigente quando da constituição do Fundo, desde que a alteração impacte diretamente na gestão, ou prejudique o Gestor nas suas funções no Fundo;(d) inclua no Regulamento restrições à efetivação, por parte do Gestor, dos investimentos e/ou investimentos realizados ou a serem realizados, incluindo a criação de mecanismos de deliberação não contemplados na estrutura de governança descrita na versão do Regulamento vigente quando da constituição do Fundo, notadamente por meio da instalação de comitês e/ou conselhos, (e) altere os termos, condições e/ou regras relativos à renúncia, Renúncia Motivada, substituição, descredenciamento ou substituição do Gestor, com ou sem Justa Causa, (f) altere as matérias que são de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou o seu quórum de deliberação, desde que a alteração impacte diretamente na gestão, ou prejudique o Gestor nas suas funções no Fundo; e/ou (ii) aprovem a fusão, incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe, sendo certo que nos casos descritos nos itens "(i)" e "(ii)"acima o Gestora poderá renunciar de forma motivada à prestação de serviços de gestão do Fundo, observado o disposto neste Regulamento. Nos casos descritos no item (i) acima, o Gestor deverá, caso entenda que a respectiva alteração ao Regulamento e/ou Anexo I seja passível de configurar uma Renúncia

Motivada, apresentar aos Cotistas, anteriormente à data de realização da respectiva Assembleia de Cotistas, estimativas e/ou considerações sobre o potencial impacto da decisão da Assembleia de Cotistas tendo em vista a Política de Investimento, a Classe e as atividades do Gestor e, caso a referida deliberação seja aprovada, eventual renúncia do Gestor será considerada como uma Renúncia Motivada para os fins deste Regulamento.

**8.21.3.** Não serão considerados como Justa Causa para destituição do Gestor os eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previsto por lei.

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

**8.23.** Na hipótese de destituição do Gestor, sem a ocorrência de um evento de Justa Causa ou Renúncia Motivada, o Gestor fará jus, além do pagamento da parcela da Taxa Global que lhe é atribuída ("**Taxa de Gestão**") até a data da efetiva cessação dos serviços, a uma remuneração de descontinuidade que será devida pela Classe pelo prazo de 12 (doze) meses do valor original da parcela da Taxa Global devida ao Gestor, apurada no mês subsequente ao do envio da notificação pelo Administrador informando sobre a destituição e/ou renúncia da Gestora calculada com base no patrimônio líquido da Classe ("**Remuneração de Descontinuidade**"), sendo que a Remuneração de Descontinuidade será abatida da parcela da taxa que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor, sendo certo que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (i) em redução da remuneração do Administrador e dos demais prestadores de serviço, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (ii) aumento dos encargos da Classe.

*Consultoria Especializada*

**8.24.** O Administrador, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, poderá contratar Consultoria Especializada para que preste os seguintes serviços ("**Consultoria Especializada**"):

(iv) analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a política de investimentos deste Anexo, os ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe;

(v) participar de negociações e propor negócios à Classe, observada a política de investimentos constante deste Anexo;

(vi) administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície; e

(vii) monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

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

## 9. TAXA GLOBAL, TAXA DE PERFORMANCE E TAXA MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO

*Taxa Global*

**9.1.** As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

| Taxa | Base de cálculo e percentual |
|---|---|
| **Taxa Global** | **(i)** 1,20% (um inteiro de vinte centésimos por cento) ao ano, a razão de 1/12 avos, paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado *(a.1)* sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe; ou *(a.2)* caso as Cotas 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 da Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"); e **(ii)** 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observada a remuneração mínima mensal de R$ 13.000,00 (treze mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da Classe perante a CVM, pela variação positiva do IPCA, ou por índice distinto de correção monetária, desde que o valor seja inferior à correção pelo IPCA. |
| **Taxa Máxima Global** | A Taxa Global da Classe poderá ser acrescida das taxas dos fundos de investimento ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em que a Classe invista, atingindo, contudo, no máximo, o percentual anual de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano.<br><br>A Taxa Máxima Global acima indicada não será aplicável a (i) Classes de fundos de investimento negociadas em mercados organizados; e (ii) Classes de fundos de investimento que não se encontrem sob gestão do Gestor. |
| **Taxa de Escrituração** | Caso as Cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será devida ao Administrador (ou instituição por ele contratada), pela escrituração das Cotas, o montante (já incluído na Taxa Global) equivalente a 0,03% (três centésimos por cento) ao ano, aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sujeito ao mínimo de R$3.000,00 (três mil reais) mensais, valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IPCA em janeiro de cada ano, a partir da data da primeira integralização de Cotas. |

| A Descrição completa da Taxa Global, aplicável à Classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada na Plataforma de Transparência de Taxas mantidas pela ANBIMA no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos. | |
|---|---|
| **Taxa de Ingresso** | Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. |
| **Taxa de Saída** | A cobrança da Classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada. |
| **Taxa Máxima de Distribuição** | Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas da Classe são descritas nos documentos da oferta, conforme aplicável. |
| **Taxa de Performance** | As características da Taxa de Performance estão descritas abaixo, sendo certo que será paga ao Gestor, se devida, até o 5º Dia Útil do mês subsequente à respectiva amortização ou resgate aos Cotistas. |

*Taxa de Performance*

**9.2.** Além da remuneração que lhe é devida nos termos do item 9.1 acima, o Gestor fará jus a uma taxa de performance, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último Dia Útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas ("**Taxa de Performance**"). A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$TPn = [PLCn – PLBn] \times 20\%$$

Onde:

TPn = Taxa de Performance, provisionada mensalmente.

n= mês de competência

PLCn = patrimônio líquido contábil do Fundo de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) somado aos rendimentos a distribuir apurados do mesmo período, corrigidos mensalmente pelo Benchmark, vide fórmula abaixo (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor a distribuir do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo índice de correção):

PLCn = (PL contábil + rendimentos a distribuir)

PLBn = Patrimônio Líquido do Fundo calculado de acordo com a expressão abaixo:

PLBn = PLBn x (1 + Benchmark)

Benchmark = será definido da seguinte forma: (i) a contar da data da primeira integralização de Cotas, pelo prazo de 2 (dois) anos, corresponderá à média aritmética das taxas indicativas das Letras do Tesouro Nacional – LTN com vencimento em 01/01/2028, observadas nos 30 (trinta) dias úteis imediatamente anteriores à data da primeira integralização de Cotas, conforme divulgadas pela

ANBIMA; (ii) no período subsequente de 2 (dois) anos, corresponderá à média aritmética das taxas indicativas das Letras do Tesouro Nacional – LTN com vencimento em 01/01/2030, observadas nos 30 (trinta) dias úteis imediatamente anteriores ao início do respectivo período, conforme divulgadas pela ANBIMA; e (iii) no período subsequente, até o prazo final de duração do Fundo, corresponderá à média aritmética das taxas indicativas das Letras do Tesouro Nacional – LTN com vencimento em 01/01/2032, observadas nos 30 (trinta) dias úteis imediatamente anteriores ao início do referido período, conforme divulgadas pela ANBIMA ("**Benchmark**").

**9.2.1.** Para a primeira e novas emissões de Cotas, PLBn será o valor da integralização de Cotas, já deduzidas as despesas da oferta de Cotas. Para os períodos de apuração subsequentes, PLBn será o Patrimônio Líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança de Taxa de Performance efetuada (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos e amortização de cotas).

**9.2.2.** Para os fins do cálculo de atualização do PLBn e rendimentos a distribuir: (a) cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada destinação de resultado/amortização será considerada destinada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi destinada, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de performance é o rendimento a distribuir ex performance.

**9.2.3.** Caso ocorram novas emissões de Cotas: (a) o PLBn deverá ser acrescido das integralizações realizadas, líquidas das despesas da oferta da respectiva nova emissão; (b) do mesmo modo, havendo eventual amortização de Cotas, o PLBn deverá ser deduzido do valor amortizado; (c) a Taxa de Performance será provisionada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de Cotas e a taxa de performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; (d) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os PLBn de todas as possíveis tranches serão atualizados para o Patrimônio Líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

**9.2.4.** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da Cota for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada, desde que essa variação não tenha sido causada por eventual amortização de Cotas, ou pagamento de dividendos do período de apuração. Nesses termos, caso o valor da Cota, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

**9.2.5.** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa Global, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

**9.2.5.1.** O Gestor poderá, a seu exclusivo critério e mediante comunicação prévia ao Administrador, renunciar, total ou parcialmente, à Taxa de Performance apurada em determinado período de apuração, sem que tal renúncia afaste a exigibilidade da Taxa de Performance regularmente apurada em períodos futuros.

**9.2.5.2.** O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no caput, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

## 10. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

**10.1.** A Assembleia Especial de Cotistas desta Classe, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

(a) demonstrações contábeis

(b) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial;

(c) emissão e distribuição de novas cotas da Classe;

(d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;

(e) alteração do Regulamento e do presente Anexo, inclusive para alteração do Prazo de Duração, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175;

(f) plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo;

(g) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

(h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

(i) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;

(j) 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 da Resolução 175; e

(k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa Global.

**10.1.1.** Dependem da aprovação de Maioria Qualificada, as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (h), (j) e (k) do item 10.1 acima.

**10.2.** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da Assembleia Especial de Cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

## 11. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**11.1.** A Classe poderá ter até 2 (dois) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Especial de Cotistas, com prazos de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

**11.2.** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

**11.2.1.1.** seja cotista da Classe;

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

**11.2.1.3.** não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

**11.2.1.4.** não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

**11.2.1.5.** não esteja em conflito de interesses com a Classe; e

**11.2.1.6.** não esteja impedido por lei 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 tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**11.3.** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas da Classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**11.4.** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos Cotistas presentes na Assembleia Especial de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de Cotas em circulação, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas em circulação, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

**11.5.** A função de representante dos cotistas é indelegável.

**11.6.** Sempre que a Assembleia Especial de Cotistas for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

**11.7.** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

**11.8.** Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**11.9.** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

**11.10.** Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias de Cotistas da Classe e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**11.11.** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleias de Cotistas da Classe, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**11.12.** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

**11.13.** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

## 12. VEDAÇÕES

*Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais*

**12.1.** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da Classe:

**12.1.1.1.** receber depósito em conta corrente;

**12.1.1.2.** contrair ou efetuar empréstimos, exceto na situação de empréstimo contraído para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as cotas que subscrevem, observado que o valor do empréstimo estará limitado ao montante necessário para assegurar o cumprimento do compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações;

**12.1.1.3.** vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

**12.1.1.4.** garantir rendimento predeterminado aos cotistas;

**12.1.1.5.** utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

**12.1.1.6.** praticar qualquer ato de liberalidade.

**12.2.** É vedado ao Gestor o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

*Vedações Aplicáveis ao Gestor*

**12.3.** Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 acima, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da Classe:

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(ii) aplicar os recursos da Classe no exterior;

(iii) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

(a) a Classe e o Administrador, Gestor ou Consultoria Especializada;

(b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe;

(c) a Classe e o representante de cotistas; e

(d) Classe e o empreendedor;

(iv) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, observado o disposto no artigo 12.3.1, abaixo;

(v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;

(vi) 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; e

(vii) realizar operações com derivativos, exceto para fins do item 3.5 deste Anexo I.

**12.3.1.** A vedação prevista no item (iv) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, poderá o Gestor, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira da Classe, bem como constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio da Classe para garantir obrigações assumidas pela Classe.

**12.4.** É vedado ao GESTOR o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

## 13. FATORES DE RISCO

**13.1.** Dentre os fatores de risco a que a Classe está sujeita, incluem-se, sem limitação: **Riscos de mercado; Riscos Relativos ao Investimento em Fundos de Investimento Imobiliário – FIIs; Riscos relacionados aos CRIs; Riscos de potencial conflitos de interesses; Risco Proveniente do Uso de Derivativos; Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária; Riscos relacionados à liquidez; Risco da Marcação a Mercado; Risco de concentração; Riscos relativos à Oferta e Demais riscos relacionados ao produto**.

**13.2.** O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e o Administrador, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

**13.2.1.** Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.

**13.3.** Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta Classe, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, ao cotista.

* * *