CLASSE ÚNICA DO STARBOARD SPECIAL SITUATIONS III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 57.519.008/0001-86

TERMO DE APURAÇÃO DA CONSULTA FORMAL ENCERRADA EM 06 DE JULHO DE 2026.

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município e estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, nº 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, e inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **STARBOARD SPECIAL SITUATIONS III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), vem, por meio deste termo de apuração da Consulta Formal do Fundo ("Termo de Apuração"), divulgar, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de Cotas de emissão do Fundo ("Cotistas"), no âmbito da Consulta Formal para deliberação dos cotistas encerrada em 06 de julho de 2026 ("Consulta Formal").

Termos capitalizados não expressamente definidos neste Termo de Apuração terão o significado que lhes for atribuído no regulamento do Fundo e/ou na Consulta Formal, conforme aplicável.

Por meio de Consulta Formal, os Cotistas foram convocados a deliberar sobre a seguinte matéria:

1. Aprovar a alteração e consolidação do Anexo da Classe, de forma que o Regulamento passe a vigorar na forma do Anexo à presente Consulta Formal, contemplando a inclusão de novo item 6.1 com a seguinte redação e consequente renumeração dos itens subsequentes:

> *"**6.1.** Observados os termos do presente Regulamento, as Cotas poderão ser amortizadas: (i) a qualquer tempo, a exclusivo critério do Gestor; (ii) por deliberação da Assembleia de Cotistas; (iii) no encerramento do Prazo de Duração; e/ou (iv) no caso de liquidação antecipada da Classe."*

Foram recebidas respostas dos Cotistas **representando 30,35% das Cotas de emissão do Fundo**, sendo que a matéria colocada em deliberação, conforme descrita acima, foi aprovada pelos Cotistas, conforme detalhado abaixo:

Quóruns com relação ao total de cotas presentes			
Aprovação	**Não Aprovação**	**Abstenção**	**Resultado**
30,10%	0%	0,25%	**APROVADO**

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Rio de Janeiro, 07 de julho de 2026.

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

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

1.1 **STARBOARD SPECIAL SITUATIONS III 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	O Prazo de Duração regular do Fundo é de 7 (sete) anos, contados da Data de Subscrição Inicial, podendo ser prorrogado por um único período adicional de 1 (um) ano, na forma do presente Regulamento
ADMINISTRADOR	**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 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	**Starboard Asset Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo e Estado do São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.11, cj. 11, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ sob o nº 15.032.609/0001-10, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 12.923, de 3 de abril de 2013 ("**GESTOR**" ou "**Prestador de Serviço Essencial**" e, quando referido conjuntamente com o ADMINISTRADOR, os "**Prestadores de Serviços Essenciais**").
Foro Aplicável	Quaisquer disputas e/ou litígios entre o FUNDO, as classes, o ADMINISTRADOR, o GESTOR, os cotistas e/ou os demais prestadores de serviços do FUNDO ou de suas classes, inclusive quanto a sua interpretação, existência, validade, eficácia, cumprimento, inadimplemento ou rescisão, excetuados aqueles que comportem, desde logo, execução judicial específica, que não sejam resolvidos de forma amigável no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir do envio de notificação para negociação, serão definitivamente resolvidos por arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/1996, a ser administrada pela Câmara de Arbitragem do Mercado (CAM), em conformidade com as regras de seu regulamento vigente ("**Regulamento da CAM**"), cujas disposições integram o presente Regulamento. As disposições deste Regulamento relacionadas à resolução de disputas vinculam, também, quaisquer cotistas futuros que, por qualquer título, venham a deter cotas de classes do Fundo.

	O Tribunal Arbitral será composto por 1 (um) árbitro único, a ser indicado segundo as regras do Regulamento da CAM entre profissionais que se dediquem preponderantemente à prática da arbitragem ("**Árbitro Único**"). O Árbitro Único decidirá com base na lei brasileira, sendo vedado o julgamento por equidade. A arbitragem terá sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo o foro dessa Comarca o competente para decidir, quando e se necessário, sobre qualquer medida acessória, incluindo ação anulatória e excetuadas as medidas referidas no item 1.1.9 abaixo, sem que tal decisão importe na renúncia à cláusula compromissória ou aos limites da jurisdição do Árbitro Único. O Árbitro Único poderá determinar, com a devida justificação, a prática de atos e diligências em outros locais. O idioma a ser utilizado na arbitragem será o português. A menos que acordado de outra forma pelas partes, expressamente e por escrito, ou a menos que exigido por lei, o procedimento arbitral ficará sujeito à total e absoluta confidencialidade. A sentença arbitral estabelecerá que a parte vencida reembolsará a outra por todos e quaisquer dispêndios incorridos no procedimento arbitral, incluindo os honorários advocatícios, honorários do Árbitro Único, custas e despesas administrativas. As partes poderão recorrer à autoridade judicial competente para propor medidas cautelares que sejam necessárias antes do início do procedimento arbitral, sem que isso indique renúncia à opção pela arbitragem. Após o início da arbitragem, eventuais medidas cautelares e/ou a manutenção ou revogação das medidas cautelares previamente determinadas pelo Poder Judiciário serão necessariamente submetidas ao Árbitro Único. Uma vez nomeado o Árbitro Único, caberá a ele resolver todas as questões oriundas ou relacionadas ao objeto da demanda, inclusive, as de cunho incidental, acautelatório, coercitivo ou interlocutório. Qualquer ordem, determinação ou decisão do Árbitro Único será sempre definitiva e vinculante, obrigando-se as partes ao seu cumprimento tal como proferida, na forma e prazos nela consignados, independentemente da recusa em participar do procedimento arbitral, seja como parte ou como terceiro interessado. As disposições deste Artigo subsistirão à liquidação do FUNDO, por qualquer motivo, independentemente do surgimento de uma disputa e/ou litígio antes ou após a liquidação.
Encerramento do Exercício Social	31 de dezembro 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	Anexo I

1.3 O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: *(i)* características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços e público-alvo; *(ii)* responsabilidade dos cotistas 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 Na hipótese de existência de subclasse de cotas, o Apêndice de cada Subclasse de cotas, conforme aplicável, disporá, 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 de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance; 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 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 Dia Útil (conforme definido abaixo), considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

1.6 O FUNDO integra a estratégia "*Special Situations III*", conduzida pelo GESTOR, e que conta também com o Special Situations III Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ("**FIP**") e o Special Situations III Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizado ("**FIDC** e, em conjunto com FIP e o FUNDO, "**Fundos SB**"), de modo que as disposições deste Regulamento devem ser interpretadas em conjunto com as disposições dos regulamentos dos demais Fundos SB, conforme aplicável, sendo certo, ainda, que, em caso de divergência entre tais disposições, deverá prevalecer o disposto no regulamento do FIP.

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. Não obstante as

atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.2 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, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

2.2.1 Caso o prestador de serviço contratado por determinado Prestador de Serviço Essencial não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO ou à classe de cotas do FUNDO, conforme o caso, não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, o Prestador de Serviço Essencial que o tiver contratado será responsável 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.

2.3 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.

2.3.1 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.

2.4 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.

2.5 Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, 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, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

3.2 Constituem encargos do FUNDO:

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

(ii) despesas com registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas nas normas legais e regulamentares aplicáveis;

(iii) despesas com correspondência de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas;

(iv) honorários e despesas do auditor independente;

(v) honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso, abrangendo também despesas de caráter consultivo para a defesa dos melhores interesses do FUNDO;

(vi) despesas inerentes à realização de Assembleia Geral de Cotistas, reuniões de comitês ou conselhos do Fundo; e

(vii) despesas com a contratação de prestadores de serviço por parte de Prestador de Serviço Essencial em benefício do Fundo ou da Classe Única, limitado a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido ao ano.

3.3 Enquanto não forem criadas outras classes de cotas em adição à Classe Única, todas as despesas do FUNDO deverão ser incorridas, única e exclusivamente, pela Classe Única.

3.3.1 Na hipótese de criação de novas classes de cotas, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar por sua criação deverá aprovar a alteração deste Regulamento, com vistas a dispor sobre as normas de rateio *(i)* das despesas em comum entre as classes de cotas; e *(ii)* das contingências que recaiam sobre o FUNDO, e não sobre o patrimônio de alguma(s) classe(s) em específico.

3.3.2 As normas de rateio mencionadas no item 3.2.1 acima *(i)* deverão ser passíveis de verificação, e *(ii)* não poderão implicar transferência indevida de riqueza entre as classes.

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, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas da respectiva classe ou subclasse, conforme aplicável, 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.

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

4.1.5 A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação financeira no FUNDO.

4.1.6 As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto 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, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

4.1.7 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.

4.1.8 Não se aplicam às Assembleias Gerais de Cotistas do FUNDO as vedações ao direito de voto previstas nos incisos I, II e III do art. 78 da Resolução CVM 175.

4.2 As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista.

4.3 Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

4.4 Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às 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 do FUNDO 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 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. 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 do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação. 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 pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). 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 emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO. 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 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 na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. 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). 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. 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 Eventual aporte de ativos financeiros na classe única de cotas 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 – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

6.1 O FUNDO e suas classes terão escrituração contábil próprias, devendo suas contas e demonstrações contábeis ser segregadas entre si, assim como destacadas da escrituração relativa ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR.

6.2 As demonstrações financeiras do FUNDO deverão ser elaboradas de acordo com as normas contábeis expedidas pela CVM, devendo ser objeto de auditoria por auditor independente registrado na CVM ao encerramento de cada exercício social.

CAPÍTULO 7 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

7.1 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.

7.2 O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

* * *

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO STARBOARD SPECIAL SITUATIONS III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	O Prazo de Duração regular do Fundo é de 7 (sete) anos, contados da Data de Subscrição Inicial, podendo ser prorrogado por um único período adicional de 1 (um) ano, na forma do presente Regulamento
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato "Papel". Subclassificação "Fundos". Tipo de gestão "Definida". Segmento "Residencial".
Objetivo	A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio do investimento em cotas do REAL ESTATE SPECIAL SITUATIONS I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 47.136.369/0001-90, ("**Ativo Alvo**"), e, complementarmente, nos Outros Ativos, conforme definidos no item 3.3 deste Anexo I. O objetivo da classe de cotas 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	Investidor profissional.
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	Salvo se de outra forma deliberado pela assembleia especial da Classe Única, aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas sobre o valor base da emissão, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que a data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões, bem como a critério do GESTOR, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos na ata da assembleia especial de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, observados ainda os prazos e procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação. A cessão e o exercício do direito de preferência deverão ocorrer exclusivamente por meio do escriturador.
Negociação	As cotas poderão ser depositadas para *(i)* distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3; e *(ii)* negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do Fundos21 – Módulo de Fundos ("**Fundos21**"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiante eletronicamente por meio do Balcão B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"). O GESTOR fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	No caso de as cotas de emissão da Classe Única serem admitidas a negociação na B3, 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. Entende-se por dia útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aquele sem expediente na B3 ("**Dia Útil**")
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a Classe Única 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 Única receberá aplicações e realizará resgates e amortizações.
Integralização das Cotas	A integralização, o resgate e a amortização de cotas serão realizados em moeda corrente nacional, salvo decisão contrária da Assembleia Especial de Cotistas da Classe Única.
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação à Classe Única, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO 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 subscrito.

2.2 Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo:

(i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;

(ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única 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 Única; e

(iv) condenação da Classe Única 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 Única está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência da Classe Única, 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 de cotas.

CAPÍTULO 3 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1 Os recursos da Classe Única serão aplicados pelo ADMINISTRADOR, por recomendação do 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 Alvo o, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

3.2 Após 1 (um) ano contado da data da primeira integralização de cotas da classe, a Classe Única deverá manter, ao final de cada dia útil, mais de 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido aplicado em Cotas de FII.

3.3 A parcela do patrimônio líquido da Classe Única que não estiver aplicada nos Ativos Alvo deverá ser aplicada pelo Gestor na aquisição dos seguintes ativos ("**Outros Ativos**" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "**Ativos**"):

(i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

(ii) 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, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

(iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

(iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

(v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

(vi) cotas de outros FII;

(vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;

(viii) letras hipotecárias;

(ix) letras de crédito imobiliário; e

(x) letras imobiliárias garantidas.

3.4 A Classe Única 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.

3.5 Considerando que a Classe Única é destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30/21 ("**Investidores Profissionais**"), caso esta invista preponderantemente em valores mobiliários, não estará sujeita aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.

3.6 As disponibilidades financeiras da Classe Única que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em:

(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, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

3.7 A Classe Única não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo Financeiro.

3.8 O objeto e a Política de Investimentos da Classe Única somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

3.9 A Classe Única 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.

CAPÍTULO 4 – DAS COTAS

4.1 As cotas de emissão da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural, conferindo a seus titulares os direitos descritos neste Anexo I.

4.1.1 Cada cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe Única.

4.1.2 Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

4.1.3 O titular de cotas de emissão da Classe Única:

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

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

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

CAPÍTULO 5 – DAS EMISSÕES DE COTAS

5.1 A Classe Única iniciou suas operações a partir da incorporação da parcela cindida resultante da cisão parcial do **STARBOARD SPECIAL SITUATIONS III FUNDO DE INVESTIMENTO EMPARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA**, inscrito no CNPJ nº 40.011.415/0001-85 ("**FIP SSF III**"),representada por 36.183 (trinta e seis mil, cento e oitenta e três) Cotas ("**Constituição**").

5.2 As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, na ata da Assembleia Especial de Cotistas 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.

5.2.1 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.

5.2.2 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.

5.2.3 As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas de emissão da Classe Única, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe Única, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas de emissão da Classe Única.

5.2.4 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. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

(i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos da Classe Única; e

(ii) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

5.3 As emissões de cotas da Classe Única somente poderão ocorrer mediante *(i)* aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sem limitação de valor; ou *(ii)* simples deliberação do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

5.4 Observado o item 5.5.11 abaixo, as cotas da Classe Única poderão ser negociadas privadamente no mercado secundário, desde que seja garantido aos cotistas e aos cotistas dos Fundos SB ("**Cotistas SB**") o direito de preferência na aquisição de tais cotas, na forma dos subitens 5.5.2 e 5.5.3 abaixo. O cotista que desejar alienar cotas de Fundos SB ("**Cotas SB**") deverá encaminhar notificação ao GESTOR e ao ADMINISTRADOR indicando: *(i)* a quantidade de Cotas SB de cada um dos Fundos SB que pretende alienar; *(ii)* os termos e condições da pretendida alienação (inclusive preço e condições de pagamento); *(iii)* se aplicável, a identidade do pretenso comprador e, conforme aplicável, de seus controladores diretos e indiretos e, no caso de controle difuso, de seu diretor presidente e presidente do seu conselho de administração ("**Notificação de Venda**"). O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão comunicar os demais cotistas da Classe Única sobre a Notificação de Venda em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de seu recebimento.

5.4.1 O exercício do direito de preferência por qualquer dos cotistas deverá ser comunicado ao cotista alienante, com cópia para o GESTOR e para o ADMINISTRADOR, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da Notificação de Venda pelo GESTOR.

5.4.2 Será assegurado aos cotistas que manifestarem interesse em exercer o direito de preferência o direito de adquirir as Cotas SB proporcionalmente às respectivas participações nos Fundos SB observadas na data da Notificação de Venda (descontadas as Cotas SB do cotista alienante). Tal direito de preferência poderá ser exercido pelo próprio cotista ou, quando tal cotista for um fundo de investimento, poderá ser cedido a outros fundos de investimento sob gestão do mesmo gestor de tal cotista, sendo que, nesta hipótese, o cotista alienante, o GESTOR e o ADMINISTRADOR deverão ser informados sobre a cessão desse direito de preferência, no próprio comunicado a que se refere o subitem 5.5.1 acima.

5.4.3 Aos cotistas que tiverem exercido direito de preferência na aquisição de Cotas SB, por si ou por meio de fundos sob mesma gestão, nos termos do subitem 5.5.2 acima, será assegurado o direito de preferência na aquisição das sobras (Cotas SB Remanescentes), proporcionalmente à participação de cada cotista adquirente (ou fundo sob mesma gestão) na aquisição preferencial de Cotas SB referida no subitem 5.5.2 acima.

5.4.4 Ao GESTOR será conferido direito de preferência na aquisição das Cotas SB que não forem adquiridas pelos cotistas (ou fundo sob mesma gestão) nos termos dos subitens 5.5.2 e 5.5.3 acima. O GESTOR poderá, a seu exclusivo critério, ceder o direito de preferência acima mencionado, total ou parcialmente, a Partes Relacionadas ao GESTOR, a fundos geridos pelo GESTOR, ou a quaisquer terceiros, devendo estabelecer os prazos e demais condições para seu exercício pelos cessionários.

5.4.5 As Cotas SB não adquiridas pelos cotistas ou pelo GESTOR nos termos dos subitens 5.5.2, 5.5.3 e 5.5.4 acima poderão ser livremente alienadas a terceiros, observado que caso qualquer Cotista decida vender ou de outra forma alienar suas Cotas, tal venda ou alienação deverá obrigatoriamente englobar as cotas dos demais Fundos SB de forma proporcional à participação do respectivo cotista alienante em cada um dos Fundos SB.

5.4.6 Não se aplicará o disposto no *caput* deste item 5.5 nos casos de *(i)* sucessão de cotista (*causa mortis* ou decorrente de reestruturação societária do cotista, entre outros eventos de sucessão como doação como evento de antecipação de sucessão); *(ii)* transferências de Cotas SB a Partes Relacionadas dos Cotistas; *(iii)* transferência de Cotas SB a fundos de investimento exclusivo ou restrito do Cotista alienante; *(iv)* transferência de cotas entre fundos de investimento sob mesma gestão; ou *(v)* transferência de Cotas SB do GESTOR, ou Parte Relacionada a ele ou aos Colaboradores.

5.4.7 Os adquirentes das cotas que ainda não sejam cotistas da Classe Única deverão igualmente ser Investidores Profissionais, bem como deverão aderir aos termos e condições da Classe Única por meio da assinatura e entrega ao ADMINISTRADOR dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos cotistas. Em qualquer caso de transferência descrito neste item 5.5, o cotista alienante (ou o administrador do seu espólio ou da sociedade resultante de reestruturação societária ou dos fundos, nas hipóteses previstas nos incisos (i) e (iii) do item 5.5.6 cima) deverá *(i)* assegurar que a aquisição seja feita por Investidor Profissional, *(ii)* obter cadastro atualizado do cotista adquirente, nos termos da Resolução CVM nº 50/21 e demais normas em vigor sobre cadastro de cliente ou normas que venham alterá-las, *(iii)* obter, de cada adquirente de cotas que ainda não seja cotista, termo de ciência de risco assinado, por meio do qual o investidor irá aderir aos termos e condições deste Regulamento, *(iv)* obter as informações solicitadas pelo ADMINISTRADOR necessárias à mudança de titularidade e enviar imediatamente ao ADMINISTRADOR os documentos de que trata este subitem 5.5.7, e (v) assegurar que o adquirente também adquira cotas dos demais Fundos SB, na forma do Parágrafo 13 do Artigo 17 do Regulamento do FIP. O cumprimento destes requisitos é condição para o registro da transferência das Cotas no livro de registro dos cotistas, pelo custodiante. O ADMINISTRADOR terá um prazo de 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento de tal comunicação para proceder ao registro do novo cotista, desde que o requisito de ser Investidor Profissional tenha sido cumprido, na avaliação exclusiva do ADMINISTRADOR. A transferência de cotas a terceiros que não sejam cotistas deverá ser previamente aprovada pelo ADMINISTRADOR, cuja recusa somente será justificada em razão de restrições legais e regulamentares, em especial aquelas relacionadas a inconsistências ou irregularidades encontradas em processo de verificação da adequação de perfil de risco e investimento, *suitability* e de *know your client* (conheça seu cliente) dos potenciais novos Cotistas.

5.4.8 É vedada a criação de qualquer ônus real sobre as cotas.

5.4.9 Na hipótese de negociação das cotas distribuídas no contexto de uma oferta realizada sob o rito de registro automático de distribuição, em operações conduzidas no mercado secundário, o agente intermediário da respectiva negociação será integralmente responsável, perante a Classe Única e o antigo cotista, por comprovar *(i)* a observância pelo cotista alienante das normas que impõem restrições à negociação das cotas da Classe Única; e *(ii)* a classificação do novo cotista como Investidor Profissional, observado o disposto na Resolução CVM 160.

5.4.10 Para os fins deste Regulamento, Partes Relacionadas significa, com relação a qualquer pessoa, *(i)* as entidades em que tal pessoa participe como acionista relevante, *(ii)* as entidades que com ela tenha em comum um mesmo acionista relevante, e *(iii)* seus

respectivos cônjuges ou parentes em linha reta, ou colaterais até o quarto grau, conforme aplicável. Para os fins desta definição, o termo "acionista relevante" significa o acionista ou quotista que detenha, direta ou indiretamente, mais de 20% (vinte por cento) do capital votante de uma determinada pessoa.

CAPÍTULO 6 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

6.1 Observados os termos do presente Regulamento, as Cotas poderão ser amortizadas: (i) a qualquer tempo, a exclusivo critério do Gestor; (ii) por deliberação da Assembleia de Cotistas; (iii) no encerramento do Prazo de Duração; e/ou (iv) no caso de liquidação antecipada da Classe.

6.2 Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe, conforme aplicável.

6.2.1 Não havendo recursos disponíveis para o pagamento de resgate em moeda corrente e verificada a iliquidez dos ativos da carteira de investimento da Classe Única, o GESTOR poderá recomendar à Assembleia Especial que o resgate das cotas seja realizado mediante a entrega de ativos da carteira de investimentos da Classe Única (*in natura*) aos cotistas.

6.3 Caso a Classe Única efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação poderão ter o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

6.4 No caso de dissolução ou liquidação da Classe Única, seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe Única.

6.4.1 Na hipótese de liquidação da Classe Única, 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 Única.

6.4.2 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe Única 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.

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

CAPÍTULO 7 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

7.1 A Classe Única 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 5º (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 Alvo e/ou Outros Ativos, 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; ou *(ii)* de liquidação da classe, nos termos do deste Anexo.

7.4 O percentual mínimo a que se refere o caput 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 caput os titulares de cotas da classe no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior 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 à Classe Única. 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.

CAPÍTULO 8 – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

8.1 A Classe Única 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 ao FUNDO e à Classe Única 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 Única, 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 de cotas;

(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;

(iii) abrir e movimentar contas bancárias;

(iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele;

(v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e

(vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.

8.5 Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da Classe Única, 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 Única 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 deverá prover a Classe Única 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.

8.7.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da Classe Única compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da Classe Única.

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 Única, 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.

8.7.3 Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a Classe Única invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio 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 Única, 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 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 Única; 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 Única;

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

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

Da divulgação de informações

8.9 O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO 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 gerais 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.

Substituição do ADMINISTRADOR

8.13 O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

8.14 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

8.14.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 8.14 acima, caso o administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

8.14.2 Aplica-se o disposto no item 8.14 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da Classe Única, 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.

8.14.3 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 do FUNDO.

8.14.4 Nas hipóteses referidas no item 8.14, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR a 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 de cotas.

8.14.5 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe Única não constitui transferência de propriedade.

Gestão

8.15 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.

8.16 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 do GESTOR

8.17 A destituição e/ou substituição do GESTOR dependerá da aprovação prévia da assembleia de cotistas a ser convocada com antecedência não superior a 60 (sessenta) dias corridos, nos termos da alínea (b) do item 10.1 deste Regulamento e do subitem 10.6.2 deste Anexo.

8.17.1 A renúncia, destituição ou substituição do GESTOR de seu cargo no FUNDO ou na Classe Única não dará causa à sua destituição automática como GESTOR dos demais Fundos SB; a renúncia, destituição ou substituição do GESTOR de seu cargo em qualquer dos demais Fundos SB não dará causa à sua destituição automática como GESTOR do FUNDO.

8.18 A equipe-chave do GESTOR é formada por 2 (dois) sócios sêniores do GESTOR (cada uma delas, uma "**Pessoa Chave**"), os quais serão informados aos Cotistas via notificação do Gestor.

8.18.1 Caso ocorra um Evento de Pessoa Chave, o GESTOR deverá comunicar ao ADMINISTRADOR no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados da data do evento e nomeará substituto de qualificação técnica equivalente, em até 90 (noventa) dias corridos da data do evento, devendo apresentar aos cotistas informações sobre a qualificação e experiência da nova Pessoa Chave. O novo membro será submetido à aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, a ser convocada em até 15 (quinze) dias corridos contados da data de sua indicação pelo GESTOR. Caso o GESTOR entenda que a Classe Única poderá prosseguir com suas operações com uma única Pessoa Chave, poderá solicitar ao ADMINISTRADOR que convoque Assembleia Especial de Cotistas da Classe Única, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar pela não contratação da Pessoa Chave substituta.

8.18.2 Caso a Assembleia Especial não aprove o substituto indicado pelo GESTOR como Pessoa Chave nos termos do subitem 8.18.1 acima, o GESTOR terá o direito de fazer uma segunda indicação para a posição em aberto da Pessoa Chave, desde que seja feita em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data de reprovação pela assembleia geral do substituto indicado anteriormente.

8.18.3 Caso a Assembleia Especial resolva reprovar o substituto para a Pessoa Chave indicado pelo GESTOR nos termos do subitem 8.18.2 acima, o GESTOR deverá contratar, assumindo todos os custos relacionados a tal contratação, uma empresa especializada em recrutamento de executivos de sólida reputação e renome no Brasil ("**Head Hunter**"), que terá até 90 (noventa) dias corridos para indicar 3 (três) substitutos para a posição em aberto, que apresentem requisitos e qualificação desejáveis, adotando como referência os profissionais de destaque nas instituições melhor avaliadas no mercado brasileiro de gestão de recursos de terceiros.

8.18.4 Uma vez apresentados os nomes dos profissionais escolhidos pelo Head Hunter aplicável, nos termos do subitem 8.18.3 acima, o GESTOR deverá definir 1 (um) dos 3 (três) substitutos indicados, providenciando sua contratação e alocação como membro como Pessoa Chave para a Classe Única, hipótese na qual não será necessária a aprovação da Assembleia Especial para sua contratação pelo GESTOR.

8.18.5 A destituição de uma pessoa chave de qualquer dos Fundos SB importará, tão logo o GESTOR tome conhecimento de tal ocorrência, na sua destituição como Pessoa Chave da Classe Única. Igualmente, a destituição de uma Pessoa Chave nos termos deste item 8.18 importará na sua destituição como pessoa chave dos demais Fundos SB.

8.18.6 A partir do Evento de Pessoa Chave, e até que a Pessoa Chave seja substituída, nos termos acima descritos, ficarão temporariamente suspensas as atividades de investimento do Fundo, exceto com relação a *(i)* contratos em que o FUNDO já tenha se comprometido a efetuar investimentos anteriormente ao referido desligamento, substituição ou destituição; ou *(ii)* investimentos complementares e necessários para a proteção de investimentos existentes.

8.18.7 Para os fins deste item 8.18, considera-se **Evento de Pessoa Chave** *(i)* caso Pessoa Chave desligue-se do GESTOR, por qualquer motivo, incluindo, mas não limitado a: *(a)* venda de participação societária; *(b)* demissão voluntária; *(c)* demissão involuntária com ou sem justa causa; ou *(d)* falecimento ou doença; ou *(ii)* deixe, por qualquer motivo, de dedicar-se profissionalmente de forma substancial ao negócio do GESTOR. Não obstante o previsto

neste Regulamento, as Pessoas Chave poderão *(1)* gerenciar investimentos pessoais e familiares que sejam Investimentos Pessoais Passivos; *(2)* participar de atividades acadêmicas ou de caridade; *(3)* participar de conselho de administração de entidades públicas ou privadas; e *(4)* administrar, gerir e/ou prestar serviços para outros fundos de investimento cuja constituição não seja vedada por este Regulamento.

8.18.8 Para os fins do subitem 8.18.7 acima, consideram-se **Investimentos Pessoais Passivos** qualquer investimento *(i) (a)* em que a pessoa investidora não exerça influência significativa na gestão de tal investimento, inclusive por meio de acordos societários e *(b)* em sociedades, fundos ou veículos de investimento nos quais a pessoa investidora não seja um diretor, funcionário ou possua qualquer função semelhante; ou *(ii)* em sociedades, fundos ou veículos de investimento que consista em estrutura de planejamento patrimonial com o objetivo de deter imóveis e bens pessoais dessa pessoa investidora ou de suas partes relacionadas.

Consultoria Especializada

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

(i) 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 do FUNDO;

(ii) Participar de negociações e propor negócios à classe, observada a Política de Investimentos constante deste Anexo;

(iii) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe, a exploração do direito de superfície; e

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

8.19.1 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.

CAPÍTULO 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E DISTRIBUIÇÃO

Taxa de Administração

9.1 O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a R$ 100,00 (cem reais) mensais, corrigidos anualmente, no mês de janeiro de cada ano, pelo índice positivo do IGP-M ("**Taxa de Administração**").

9.1.1 A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados

9.1.2 O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Remuneração do Gestor

9.2 O GESTOR não fará jus a qualquer remuneração pela prestação de serviços prestados ao FUNDO, haja vista que a totalidade da sua remuneração será calculada e paga pelo FIP, considerando o objetivo e as políticas de investimento dos Fundos SB.

Taxa de Distribuição

9.3 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 de cada emissão, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída

9.4 Não serão cobradas da Classe Única ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia especial ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.

9.5 A cobrança de taxas de saída dos cotistas pela Classe Única é vedada.

CAPÍTULO 10 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

10.1 A assembleia especial de cotistas da Classe Única é responsável por deliberar sobre as matérias que lhe forem específicas ("**Assembleia Especial de Cotistas**"), na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

(a) demonstrações contábeis;

(b) substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR, bem como a escolha de seus respectivos substitutos, exceto na hipótese da alínea (m) abaixo;

(c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe Única;

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

(e) alteração do presente Anexo;

(f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo da Classe Única;

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

(h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

(i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

(j) 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;

(k) 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

(l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração.

10.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

(a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

(b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

10.3 A Assembleia Especial de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 11 –.

10.4 A convocação referida no item 10.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

10.5 A convocação da Assembleia Especial de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

(i) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

(ii) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

(iii) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

10.5.1 A Assembleia Especial de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

10.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

10.5.3 Poderão ser utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

10.5.4 O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

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

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

10.5.5 Por ocasião da Assembleia Especial de Cotistas ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da Classe Única ou os representantes de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

10.5.6 O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

10.5.7 Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da Classe Única e dos percentuais previstos nos itens 10.6.1 deste Anexo, serão considerados pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

10.6 Todas as decisões em Assembleia Especial de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial ("**Maioria Simples**").

10.6.1 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe Única, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo

metade das cotas emitidas pela Classe Única, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nas alíneas (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 10.1 acima.

10.6.2 Cabe ao ADMINISTRADOR informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

10.7 O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

10.7.1 O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e (c) ser dirigido a todos os cotistas.

10.7.2 É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a) do item 10.7.1 acima, bem como *(i)* reconhecimento da firma do signatário do pedido; e *(ii)* cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

10.7.3 O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação

10.7.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.

10.8 As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

10.9 Não se aplicam às Assembleias Especiais de Cotistas da Classe Única as vedações ao direito de voto previstas nos incisos I, II e III do art. 78 da Resolução CVM 175.

10.10 As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2 acima.

10.11 Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 11 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

11.1 A classe poderá ter um representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazo de mandato de 1 (um) ano, a se encerrar na assembleia especial ordinária seguinte e permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou

investimentos da Classe Única, 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:

(i) seja cotista da Classe Única;

(ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

(iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não esteja em conflito de interesses com a Classe Única; e

(vi) 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 Única 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 e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

11.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

11.6 Sempre que a assembleia especial da Classe Única for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre os candidatos: *(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) 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 especiais da Classe Única 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 assembleia especial da Classe Única, 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 Única 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 Única.

CAPÍTULO 12 – DAS 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 Única:

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) 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, e empréstimo contraído exclusivamente para cobrir patrimônio líquido negativo;

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

(iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;

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

(vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

12.2 Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da classe de cotas:

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;

(iii) aplicar no exterior recursos captados no País;

(iv) 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 Única quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

(a) a Classe Única e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou Consultoria Especializada;

(b) a Classe Única e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;

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

(d) a Classe Única e o empreendedor;

(v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única;

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

(vii) 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

(viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

12.2.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

12.3 É vedado ao GESTOR e à Consultoria Especializada o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

CAPÍTULO 13 – DOS FATORES DE RISCO

13.1 Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas 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 de cotas, 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.

* * *