REGULAMENTO DO
METROPOLITANO BETIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

SUMÁRIO

1 DEFINIÇÕES 3
2 CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 7
3 PRAZO DE DURAÇÃO 8
4 PÚBLICO-ALVO 8
5 OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO 8
6 ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 8
7 PRESTADORES DE SERVIÇOS 16
8 SUBSTITUIÇÃO E DESCREDENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR 23
9 REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO 25
10 ENCARGOS DO FUNDO 25
11 COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO 26
12 ATOS E FATOS RELEVANTES 27
13 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 27
14 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 28
15 DISPOSIÇÕES FINAIS 28
ANEXO DESCRITIVO 30
1 DEFINIÇÕES 34
2 OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO 34
3 ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DA CLASSE 37
4 CONTRATAÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇO 38
5 POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS 39
6 COTAS 39
7 RESGATE 43
8 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA 43
9 APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS 44
10 POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 44
11 PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E INSOLVÊNCIA 46
12 FATORES DE RISCOS 47
13 COMITÊ DE INVESTIMENTO 52
14 DESPESAS E ENCARGOS DA CLASSE 52
15 CONFLITO DE INTERESSES 52
16 LIQUIDAÇÃO 53
17 TRIBUTAÇÃO 55
18 PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS 55
19 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 56
20 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 57
21 DISPOSIÇÕES GERAIS 57
22 FORO 58

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

1 DEFINIÇÕES

1.1 Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles nesta Cláusula.

Administrador	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 36.113.876/0001-91, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n° 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, devidamente habilitada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n° 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002. As informações e documentos relativos ao Fundo poderão ser obtidos no endereço acima ou no endereço eletrônico do Administrador: www.oliveiratrust.com.br
Agente de Controladoria	**OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n. 3.434, sala 202, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anexo	Significa qualquer anexo a este Regulamento, os quais constituem parte integrante e inseparável do presente Regulamento, incluindo o Anexo Descritivo.
Anexo Descritivo	Significa o anexo descritivo da Classe Única do Fundo, sendo este essencial à sua constituição, o qual constará anexo a este Regulamento.
Anexo Normativo III	Significa o anexo normativo III da Resolução CVM 175/22, conforme em vigor.
Apêndice	Significa o apêndice integrante do Anexo Descritivo, o qual descreverá as características, os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate de eventual Subclasse de Cotas para a Classe, conforme o caso

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Significa a assembleia geral de Cotistas, para a qual serão convocados todos os Cotistas do Fundo, realizada nos termos do deste Regulamento. Para fins de entendimento, considerando que o Fundo possui apenas a Classe Única e não possui Subclasses, a Assembleia Geral será também considerada como assembleia especial de Cotistas para fins da Resolução CVM 175/22 e do Anexo Descritivo.
Ativos Imobiliários	Os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis ou ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante orientação do Consultor Imobiliário.
Auditor Independente	Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, podendo ser considerado qualquer uma das quatro maiores empresas de auditoria
BACEN	Banco Central do Brasil.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Classe ou Classe Única	Significa a classe de cotas do Fundo cuja constituição se dará por meio da celebração do Anexo Descritivo.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, vigente desde 2 de outubro de 2023.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III.
Consultor Imobiliário	**PASSOS CAMPOS COMÉRCIO S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n° 03.734.278/0001-80, com sede na Avenida Teresa Cristina, n° 599, bairro Prado, Belo Horizonte/MG, Cep n° 30.410-600.
Contrato de Consultoria Imobiliária	O contrato de consultoria especializada a ser celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Contrato de Custódia	Contrato de prestação de serviços de custódia, controladoria e escrituração de Cotas, firmado entre o Administrador, em nome do Fundo, e o Custodiante
Cotas	Frações ideais do patrimônio do Fundo
Cotistas	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
Critérios de Elegibilidade	Os critérios a serem avaliados pelo Consultor Imobiliário previamente a aquisição de imóveis, tais como (i) Avaliação das características do imóvel e da região na qual está situado; (ii) viabilidade econômica e financeira e (iii) atendimento ao disposto na Resolução CVM 175.
Custodiante e Escriturador	O Administrador
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data da 1ª Integralização de Cotas	A data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) outros imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos artigos 8 e 9 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
Dia Útil	Entende-se por qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Distribuidor	O Administrador poderá exercer a função de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, e poderá contratar sociedades habilitadas para atuar na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.
Empresas de Avaliação	As empresas de avaliação de imóveis de que trata a cláusula 6.5.2.
Fundo	**METROPOLITANO BETIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**
Gestor	**OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.446, de 13 de outubro de 2003, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, CEP 22640 102, inscrita no CNPJ sob o nº 02.150.453/0001-20.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM n° 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Imóveis-Alvo	Bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente terrenos, prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou *shopping centers*, galpões para indústrias ou galpões logísticos, ou direitos a eles relativos, terrenos para construção de imóveis ou com obras em andamento ou com imóveis para demolição ou reforma, que atendam aos Critérios de Elegibilidade.
Lei n° 8.668/93	Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei n° 9.779/99	Lei n° 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Mercado de Balcão Organizado	O ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário.
Patrimônio Líquido	A soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades
Período de Distribuição	O período de distribuição de Cotas do Fundo.
Prazo de Duração	O prazo de duração do Fundo descrito na Cláusula 3.1 deste Regulamento.
Proposta de Desinvestimento	Qualquer proposta de desinvestimento para alienação de bens imóveis ou direitos sobre imóveis.
Proposta de Investimento	Qualquer proposta de investimento para aquisição de bens imóveis ou direitos sobre imóveis.
Público-Alvo	O Fundo é destinado ao público em geral.
Oferta Pública	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM n° 160, de 13 de julho de 2022, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM, a depender do caso.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Pessoas Ligadas	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Patrimônio Líquido do Fundo	Significa o patrimônio líquido da Classe, que será correspondente à soma algébrica do disponível, mais o valor dos ativos que compõe a carteira da Classe, mais os valores a receber, e menos as exigibilidades.
Política de Investimento	Significa a política de investimento descrita neste Regulamento.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo.
Resolução CVM 30/21	Significa a Resolução CVM n° 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada e/ou substituída de tempos em tempos.
Resolução CVM 160/22	Significa a Resolução CVM n° 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e/ou substituída de tempos em tempos.
Resolução CVM 175/22	Significa a Resolução CVM n° 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e/ou substituída de tempos em tempos.
Taxa de Administração	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 3.2 do Anexo Descritivo da Classe.
Taxa de Gestão	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 3.3 do Anexo Descritivo da Classe.
Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

2 CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

2.1 O Fundo, constituído como condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento e pela Resolução da CVM n° 175/22, pela Lei n° 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2 Para fins do "Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", vigente desde 2 de janeiro de 2025 e das "Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", vigente desde 31 de março de 2025, o Fundo é classificado como "Multiestratégia", "Multiestratégia", "Gestão Ativa" e "Logística".

3 PRAZO DE DURAÇÃO

3.1 O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

4 PÚBLICO-ALVO

4.1 O Fundo destina-se exclusivamente ao Público-alvo.

5 OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1 O Fundo terá por objeto proporcionar rendimentos aos Cotistas por meio de investimento em recursos do Fundo em ativos que estejam de acordo com a política de investimento aplicável à Classe, observando ainda as características específicas da Classe, nos termos descritos no Anexo Descritivo e conforme previsto na Resolução CVM 175/22.

6 ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

6.1 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 31 de outubro de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) da Cláusula 6.4, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

6.2 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

6.3 O Administrador poderá criar novas classes e/ou uma ou mais subclasses no Fundo, desde que aprovado por todos os Cotistas do Fundo em sede de Assembleia Geral de Cotistas.

6.4 É da competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento:

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

(i) tomar anualmente, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias após o encerramento do exercício social, as contas do Fundo (em benefício da Classe) e deliberar sobre as demonstrações contábeis, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 175/22;

(ii) deliberar sobre a substituição do Administrador e/ou do Custodiante;

(iii) deliberar sobre alterações na taxa de remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, inclusive no que diz respeito à participação nos resultados do Fundo;

(iv) deliberar sobre a emissão de novas cotas, na classe fechada, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no artigo 48, § 2º, inciso VII da resolução CVM 175/22;

(v) deliberar acerca da incorporação, fusão, cisão, total ou parcial, transformação ou prorrogação da Classe;

(vi) deliberar sobre a liquidação antecipada da Classe;

(vii) deliberar sobre a alteração do Prazo de Duração da Classe;

(viii) alterar a Política de Investimento;

(ix) deliberar sobre a instalação, composição, organização e funcionamento de quaisquer comitês ou conselhos criados pela Classe;

(x) deliberar sobre a amortização de Cotas, na forma permitida na regulamentação vigente;

(xi) alterar o Regulamento, exceto pelas hipóteses em que a alteração do Regulamento independa de Assembleia Geral no Regulamento;

(xii) alterar o presente Anexo Descritivo, salvo pelas hipóteses específicas de alteração mencionadas nos demais incisos desta Cláusula, as quais se submetem a quóruns de deliberação específico;

(xiii) deliberar sobre a aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo da Classe, apresentado nos termos do Capítulo 11 acima;

(xiv) em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo da Classe tratado no item acima, deliberar sobre a adoção das hipóteses previstas no item (iii) do Capítulo 11 acima;

(xv) deliberar sobre a emissão de novas séries e/ou subclasses de Cotas, nos termos previsto neste Anexo Descritivo;

(xvi) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

(xvii) salvo quando diversamente previsto no Regulamento, deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(xviii) apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

(xix) eleger e destituir representante dos cotistas de que trata o artigo 20 do Anexo Normativo III, bem como fixar de sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(xx) aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III;

(xxi) deliberar, quando for o caso, sobre requerimento de informações de Cotistas;

(xxii) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Administrador, do Distribuidor, do Custodiante e escolha de seus respectivos substitutos;

(xxiii) deliberar sobre alterações na taxa de remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, inclusive no que diz respeito à participação nos resultados do Fundo;

(xxiv) deliberar sobre a alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

(xxv) deliberar sobre as reavaliações dos ativos do Fundo;

(xxvi) deliberar sobre a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pelo Fundo nas hipóteses previstas neste Regulamento;

(xxvii) deliberar sobre o aumento das despesas e encargos de que trata o Artigo 66 deste Regulamento; e

(xxviii) deliberar sobre a ratificação de Propostas de Investimento que envolvam reinvestimento de recursos do Fundo e/ou securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo, que tenham sido orientadas pelo Consultor Imobiliário.

6.4.1 O Regulamento do Fundo bem como este Anexo Descritivo poderão ser alterados, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração:

(i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; ou

(ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

6.4.1.1 As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) da Cláusula acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

6.5 A convocação da Assembleia Geral pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail), e disponibilizada na página do Administrador e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia, bem como, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas.

6.6 Independentemente das formalidades previstas neste Anexo Descritivo, considerar-se-á regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas

6.7 O Administrador, o Custodiante, o Cotista ou o grupo de Cotistas que detenham no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, nos termos da legislação em vigor, podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia Geral para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe ou da comunhão de Cotistas.

6.8 O pedido de convocação de Assembleia Geral, quando realizado por Cotistas, deverá ser direcionado ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia Geral, nos termos do §1°, do artigo 73, da Resolução CVM 175/22.

6.9 A convocação e a realização da assembleia devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em contrário.

6.10 A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

6.10.1 Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

6.10.2 O pedido de que trata a Cláusula 6.8 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2° do artigo 14 deste Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

6.10.3 O percentual de que trata a Cláusula 6.4 deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

6.10.4 Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será publicado novo anúncio de segunda convocação ou novamente providenciado o envio de carta com aviso de

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

recebimento ou correio eletrônico aos Cotistas, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

6.10.5 Admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo de 10 dias de antecedência.

6.11 Somente podem votar na Assembleia Geral ou na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral e/ou da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

6.12 O procurador deve possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em assembleia, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pelo Administrador.

6.13 A Assembleia Geral pode ser realizada:

(i) de modo exclusivamente eletrônico, caso os Cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(ii) de modo parcialmente eletrônico, caso os Cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico

6.14 A Assembleia Geral realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede do Administrador.

6.15 No caso de utilização de modo eletrônico, o Administrador deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do Cotista.

6.16 Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da Assembleia Geral, observado o disposto neste Anexo Descritivo e no Regulamento.

6.17 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, caso em que os Cotistas terão o prazo de (i) 10 (dez) dias, contados da consulta por meio eletrônico; ou (ii) 15 (quinze) dias, contados da consulta por meio físico. A ausência de resposta por parte de qualquer Cotista será considerada como abstenção.

6.17.1 O processo de consulta formal a ser realizada nos termos da Cláusula 6.17 acima será realizado por meio de correio eletrônico e a aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Anexo Descritivo.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

6.17.2 Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consulta.

6.18 As Cotas conferem aos seus titulares o direito de votar nas Assembleias Especiais com referência a toda e qualquer matéria objeto de deliberação, sendo que cada Cota legitimará o seu titular a participar com 1 (um) voto.

6.19 A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, observado que as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas pela maioria dos votos dos presentes, excluídos os votos dos Cotistas conflitados ou de qualquer outra forma impedidos de participarem da votação, nos termos do Regulamento, deste Anexo Descritivo ou da regulamentação aplicável.

6.20 As deliberações que, por qualquer modo, alterem os direitos de uma ou mais classe de Cotas, estão subordinadas também à aprovação prévia de titulares de mais da metade das Cotas da classe afetada.

6.21 As decisões da Assembleia Geral devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da sua realização, por meio de publicação de anúncio no meio utilizado para a divulgação de informações do fundo pelo Administrador ou mensagem eletrônica endereçada a cada Cotista.

6.22 Não podem votar na Assembleia Geral os Cotistas que tenham interesse conflitante com o Fundo, Classe ou subclasses no que se refere à matéria em votação, não sendo aplicável a restrição caso o Cotista esteja exercendo seu direito de voto na qualidade de prestador de serviço e, como prestador de serviço, não tenha interesse conflitante em relação à matéria específica. Devem ser observadas também as demais restrições de vedação ao direito a voto em Assembleia Geral e Assembleia Geral previstas na Resolução CVM 175/22, em especial em seu artigo 78, inclusive a restrição aos prestadores de serviço exercerem direito de voto.

6.23 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais ou Especiais:

(i) em sua página na rede mundial de computadores;
(ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
(iii) na página da entidade administrador do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

6.23.1 Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações mencionadas acima são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

6.23.2 Sempre que a Assembleia Geral ou Especial for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações acima incluirão:

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III; e
(ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 472.

6.24 Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, 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 Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

6.24.1 As deliberações relativas, (a) a substituição de prestador de serviço essencial; (b) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração; (c) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III; e (d) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
(ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

6.24.1.1 As deliberações relativas à (a) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas; (b) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do fundo ou da classe de cotas; (c) a alteração do regulamento, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175/22; dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem a maioria, no mínimo, das Cotas emitidas e em circulação no Fundo.

6.24.1.2 Nas matérias dispostas na Cláusula 6.24.1.1, o Administrador, Pessoas Ligadas, coligadas, controladas e controladoras, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

6.24.2 Os percentuais de que trata a Cláusula 6.24.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

6.25.1 Não podem votar nas assembleias gerais do Fundo:

(i) o Administrador;
(ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador;
(iii) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; e
(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

6.25.2 Não se aplica a vedação prevista na cláusula acima quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

6.26 É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

6.26.1 Ao receber a solicitação de que trata a Cláusula acima, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

6.26.2 Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto nesta Cláusula 6.26, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

6.26.3 É vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer outros documentos não previstos nesta Cláusula.

6.26.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pela Classe.

6.27 A Assembleia Geral ou Especial de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

6.28 A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
(ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

6.29 O representante dos Cotistas terá prazo de mandato unificado a se encerrar na próxima Assembleia Geral ou Especial que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

6.30 O representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

6.31 A função de representante dos Cotistas é indelegável.

6.32 Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 21 do Anexo Normativo III:

(i) ser Cotista da Classe;
(ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou Custodiante, ou no controlador do Administrador ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
(iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
(v) não estar em conflito de interesses com a Classe; e
(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

6.33 O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

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

7 PRESTADORES DE SERVIÇOS

7.1 A administração do Fundo será realizada pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n° 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 36.113.876/0001-91, devidamente habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n° 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Administradora").

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

7.1.1 O Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, nos termos da Lei n° 8.668/93 e na regulamentação aplicável.

7.1.2 O Administrador tem amplos poderes para administrar o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sob orientação do Consultor Imobiliário, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

7.1.2.1 As atribuições do Administrador são aquelas dispostas na Resolução CVM 175/22, em particular nos artigos 82, 83, 104 e 106 da Resolução CVM 175/22 e nos artigos 29 e 30 do Anexo Normativo III.

7.2 A gestão da carteira do Fundo será realizada pela **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.446, de 13 de outubro de 2003, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, CEP 22640 102, inscrita no CNPJ sob o nº 02.150.453/0001-20.

7.2.1 Para todos os fins, as obrigações do Gestor e Administrador, conforme aplicável, estão sendo citadas neste Regulamento com referência específica ao Administrador.

7.2.1.1. Sem prejuízo de seus outros deveres legais e regulamentares, incluem-se entre as obrigações do Administrador e Gestor, conforme aplicável:

(i) providenciar às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 30, II, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22;
(ii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) registro de Cotistas; (b) livro de atas das Assembleias Gerais e das Assembleias Especiais; (c) livro ou lista de presença de Cotistas; (d) pareceres de Auditor Independente; (e) registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (f) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e (g) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do artigos 26 e 27 deste Anexo Normativo III, quando for o caso;
(iii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;
(iv) receber, em conta corrente do Fundo, rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
(v) custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
(vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

(vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referente às operações necessárias à execução da política de investimentos da Classe até o término do procedimento;
(viii) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
(ix) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;
(x) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
(xi) manter serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;
(xii) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada do Fundo ou da Classe, conforme previstas no correspondente Anexo Descritivo;
(xiii) cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e das Assembleias Especiais, conforme aplicável;
(xiv) providenciar o registro do Regulamento e de seus eventuais aditamentos por meio de sistema eletrônico disponibilizado pela CVM;
(xv) efetuar o recolhimento dos impostos incidentes sobre a rentabilidade auferida pelos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
(xvi) processar a subscrição e integralização de Cotas;
(xvii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;
(xviii) divulgar as informações, conforme disposto no Anexo Descritivo e no Capítulo VII do Anexo Normativo III;
(xix) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
(xx) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe;
(xxi) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital do Fundo;
(xxii) observar as disposições constantes do Regulamento e Anexos Descritivos;
(xxiii) gerir a carteira de investimentos da Classe, observado que o investimento e desinvestimento em Ativos Imobiliários deverão ser realizados observando-se as orientações do Consultor Imobiliário;
(xxiv) supervisionar a conformidade dos investimentos da Classe com a política de investimentos descrita neste Regulamento;
(xxv) monitorar o desempenho da Classe, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio da Classe; e
(xxvi) sugerir ao Consultor Imobiliário, a serem aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos da Classe.

7.1.1.2 O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços: (i) tesouraria, controle e processamento de ativos; (ii) escrituração de Cotas; (iii) auditoria independente; (iv) distribuição primária de cotas nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 175/22; (v) consultoria especializada nos termos do artigo 27, II, do Anexo Normativo III; (vi) empresas especializadas para os fins do artigo 27, III, do Anexo Normativo III; (vii)

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

formador de mercado; (viii) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliário; (ix) custódia; (x) outros serviços em benefício da Classe que não estejam listados nesta Cláusula, observado que **(a)** a contratação deve estar autorizada neste Regulamento, no Anexo Descritivo ou aprovada em Assembleia Geral ou da Assembleia Geral enquanto o Fundo tiver apenas a Classe; e **(b)** caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, o Administrador deverá fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo; (xi) intermediação de operações para a carteira de ativos; (xii) distribuição de Cotas; (xiii) consultoria de investimentos; (xiv) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (xv) formador de mercado de classe fechada; (xvi) cogestão da carteira de ativos; e (xvii) outros serviços em benefício da Classe que não estejam listados nesta Cláusula, observado que (a) a contratação deve estar autorizada neste Regulamento, no Anexo Descritivo ou aprovada em Assembleia Geral ou da Assembleia Geral enquanto o Fundo tiver apenas a Classe.

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

7.2.1 São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

(i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
(ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixou de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
(iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
(iv) tratar de forma não equitativa os Cotistas.

7.2.2 O Administrador e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

7.2.3 É vedado ao Administrador, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo, utilizando os recursos da Classe:

(i) receber depósito em sua conta corrente;
(ii) conceder crédito sob qualquer modalidade, adiantar rendas futuras;
(iii) contrair ou efetuar empréstimo;
(iv) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;
(v) aplicar no exterior recursos captados no País;
(vi) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral e/ou Especial conforme o caso, nos termos do artigo 31 deste Anexo Normativo III, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
(vii) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe;

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

(v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
(vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
(vii) realizar operações com derivativos;
(viii) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
(ix) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
(x) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e
(xi) praticar qualquer ato de liberalidade.

7.2.4 Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

7.2.5 A vedação prevista no item **Error! Reference source not found.** acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

7.3 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Administrador, sendo que as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos em Ativos Imobiliários serão tomadas conforme orientação do Consultor Imobiliário, nos termos do Capítulos 14 do Anexo Descritivo.

7.4 A custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo será exercida **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas n° 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, na cidade e estado do Rio de Janeiro, prestadora de serviços de custódia devidamente habilitada para tanto ("Custodiante"), a qual prestará ainda os serviços de tesouraria, e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços pelos quais fará jus à remuneração disposta no Anexo Descritivo da Classe.

7.4.1 O Custodiante deverá, além de observar a que dispõe a parte geral da Resolução CVM 175/22 e a regulamentação específica que trata de custódia de valores mobiliários:

(i) acatar somente as ordens emitidas pelo Administrador e, se houver, cogestor, ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados; e

(ii) executar somente as ordens que estejam diretamente vinculadas às operações da Classe, conforme disposto no Anexo Descritivo.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

7.5 As atividades de custódia, tesouraria, escrituração e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão realizadas pelo Custodiante, nos termos do Contrato de Custódia.

7.5.1 As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

7.6 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Distribuidor em regime de melhores esforços.

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

7.8 Nos termos do artigo 1.368-D do Código Civil Brasileiro, sem prejuízo dos deveres de monitoramento e acompanhamento do Administrador, cada prestador de serviço do Fundo é o único responsável por suas ações e/ou omissões decorrentes do cumprimento e/ou descumprimento de suas obrigações perante o Fundo e a Classe, e respondem exclusivamente perante o Fundo e a Classe, os Cotistas, terceiros e as autoridades por todos os danos e prejuízos que delas decorram, não sendo o Administrador e os demais prestadores de serviço do Fundo responsáveis solidários pelo cumprimento e/ou descumprimento das obrigações uns dos outros e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo e da Classe.

7.8.1 Não obstante a limitação de responsabilidade dos prestadores de serviço, a responsabilidade de cada Cotista estará limitada ao valor de suas Cotas, nos termos do artigo 1.368-D do Código Civil Brasileiro, na forma regulamentada pela Resolução CVM 175/22. Os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente vierem a subscrever, respeitadas as condições estabelecidas no respectivo boletim de subscrição e neste Regulamento. Assim, caso não haja saldo subscrito e não integralizado de Cotas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos no Fundo, mesmo na hipótese de o Fundo apresentar Patrimônio Líquido do Fundo negativo e/ou não existirem ativos suficientes para fazer frente a suas obrigações passivas, devendo ser observados os procedimentos previstos no Capítulo XIII da Resolução CVM 175/22 e no Anexo Descritivo.

7.9 Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, podendo ser considerado qualquer uma das quatro maiores empresas de auditoria atuante no Brasil, devidamente habilitada para tanto ("Auditor Independente").

7.10 Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 27 §1º da Resolução CVM 175, observado que a contratação do Administrador, ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia Geral e/ou Especial, conforme o caso.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

7.11 A distribuição das Cotas será realizada pelo Distribuidor, que poderá contratar sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

7.12 O Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar terceiros para prestar serviços ao Fundo, nos termos da regulamentação em vigor e deste Regulamento, inclusive para prestar o serviço de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis.

7.13 O Administrador contratou, em nome do Fundo, o Agente de Controladoria para a prestação dos serviços de controladoria dos Ativos do Fundo. O Agente de Controladoria dos Ativos dos Fundo será exercido pela OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A., sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n. 3.434, sala 202, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102.

7.14 O Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, contratará o Consultor Especializado, nos termos da regulamentação aplicável, deste Regulamento e dos respectivo Contrato de Consultoria.

7.15 Sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas ao Consultor Imobiliário por força deste Regulamento e do Contrato de Consultoria Imobiliária, compete ao Consultor Imobiliário:

(i) assessorar o Fundo, o Administrador e o Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Alvo, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de investimentos para integrarem a carteira do Fundo, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Ativos Alvo;

(ii) desenvolver projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento em Ativos Alvo para o Fundo, em conjunto com o Gestor, e submetê-los à apreciação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral;

(iii) orientar o Gestor com relação à alienação, permuta e aquisição de Ativos Alvo integrantes da Carteira, conforme os projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento em Ativos Alvo aprovados pelos Cotistas em Assembleia Geral;

(iv) acompanhar e monitorar o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários integrantes da Carteira;

(v) indicar ao Administrador a empresa especializada que será responsável pela elaboração do laudo de avaliação dos Imóvel-Alvo do fundo;

(vi) disponibilizar ao Administrador, previamente ao investimento pelo Fundo e sempre que, nos termos da regulamentação aplicável (1) necessário para que o investimento do Fundo seja continuamente mensurado pelo valor justo, no caso de propriedades para investimento; ou (2) identificados eventos que indiquem a possibilidade de não recuperação dos valores dos imóveis registrados em estoques, no caso de imóveis

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

destinados à venda, relatório contendo Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada às expensas do Fundo, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos Ativos Alvo integrantes do Patrimônio Líquido do Fundo, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no Laudo de Avaliação;

(vii) preparar e entregar trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, relatório gerencial do Fundo, que conterá as seguintes informações: (a) fatos e eventos relevantes relacionados aos Empreendimentos Imobiliários e (b) estimativas do valor justo dos Empreendimentos Imobiliários;

(viii) exercer suas atividades no melhor interesse dos Fundo e dos Cotistas;

(ix) observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral.

8 SUBSTITUIÇÃO E DESCREDENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR

8.1 O Administrador deverá ser substituído nas seguintes hipóteses previstas no artigo 107 da Resolução CVM 175/22: (i) descredenciamento, por decisão da CVM, para o exercício de suas respectivas atividades e serviços prestados ao Fundo, na forma deste Regulamento e do Anexo Descritivo; (ii) renúncia por parte do Administrador, ou (iii) destituição, por deliberação da Assembleia Geral ou da Assembleia Geral enquanto o Fundo tiver apenas a Classe. No caso de descredenciamento ou renúncia, deverá ser observado este Regulamento e os critérios estabelecidos no artigo 108 da Resolução CVM 175/22.

8.2 Na Assembleia Geral e/ou Especial, que deliberar sobre a destituição do Administrador, conforme o caso, deverá ser deliberada a contratação de novo administrador, conforme o caso.

8.2.1 Caso a Assembleia Geral e/ou Especial referida acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

8.2.2 Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final da Cláusula acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

8.3 O Administrador, mediante aviso prévio de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, mediante correspondência por meio eletrônico endereçada aos Cotistas, poderá renunciar à administração e/ou à gestão do Fundo, devendo o Administrador convocar, imediatamente,

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Assembleia Geral para decidir sobre a substituição ou sobre a liquidação antecipada do Fundo, que deverá ser realizada no prazo de até 10 (dez) dias, nos termos da legislação em vigor e do disposto no Regulamento, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

8.3.1 No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

8.4 No caso de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, o Administrador ficará impedido de renunciar às suas atividades relacionadas à administração fiduciária do Fundo, sem prejuízo de deliberação em Assembleia Geral ou da Assembleia Geral enquanto o Fundo tiver apenas a Classe pela sua destituição.

8.5 No caso de descredenciamento, a CVM deve nomear administrador temporário, conforme o caso, até a eleição de novo administrador temporário, conforme o caso.

8.6 Nas hipóteses de substituição do Administrador e de liquidação antecipada do Fundo aplicam-se, no que couberem, as normas em vigor que dispõem sobre responsabilidade civil ou criminal de administradores, diretores e gerentes de instituições financeiras, independentemente das que regem a responsabilidade civil do próprio Administrador.

8.7 Aplica-se o disposto neste Capítulo, no que couber e ao Custodiante da Classe (conforme definido no Anexo Descritivo) sobre substituição e renúncia da prestação de serviços ao Fundo, exceto a disposição prevista na Cláusulas 8.3.3 acima.

8.8 Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

8.9 No caso de renúncia do Administrador, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento,

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

calculada pro rata temporis até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

8.10 No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

8.11 O Administrador, o qual também atuará como gestor, responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer outro terceiro contratado.

9 REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

9.1 A Taxa de Administração será devida pelo Fundo ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração de cotas e remuneração dos prestadores de serviço contratados pelo Administrador, conforme previsto no Anexo Descritivo da Classe.

9.2 Taxas adicionais, tais como, mas não limitando a taxas de ingresso, performance, máxima de distribuição de cotas ou de saída, poderão ser eventualmente cobradas dos Cotistas da Classe, caso conste previsão expressa para tanto no Anexo Descritivo da Classe.

10 ENCARGOS DO FUNDO

10.1 Além da remuneração dos prestadores de serviço descrita no Capítulo anterior, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

(i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
(ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175/22;
(iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
(iv) honorários e despesas do auditor independente;
(v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
(vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
(vii) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
(viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
(ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

(x) despesas com a realização de Assembleia Geral e/ou Especial;
(xi) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe;
(xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
(xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
(xiv) despesas inerentes à distribuição primária de cotas e admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
(xv) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
(xvi) taxas de administração e de gestão;
(xvii) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance, se houver, ou gestão, observado o disposto no artigo 99 da Resolução CVM 175/22;
(xviii) taxa máxima de distribuição, caso estabelecido no Anexo Descritivo;
(xix) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado
(xx) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175/22;
(xxi) contratação da agência de classificação de risco de crédito; e
(xxii) taxa de consultoria imobiliária.

10.2 Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta do Administrador, conforme o caso.

11 COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

11.1 O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas.

11.2 As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas e na conta de depósito das Cotas.

11.3 Os investimentos nas Cotas serão considerados como concluídos somente após os recursos estarem disponíveis na conta de titularidade do Fundo.

11.4 Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por escrito, que (i) teve acesso ao inteiro teor deste Regulamento, seu Anexo Descritivo e seu Apêndice, e (ii) está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do Termo de Adesão, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 175/22 ("Termo de Adesão").

11.5 Cada Cota de Classe estará sujeita às mesmas taxas e despesas aplicáveis à Classe.

11.6 O Patrimônio Líquido do Fundo corresponde ao patrimônio líquido da Classe, que será correspondente à soma algébrica do disponível com o valor da carteira da Classe,

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

mais os valores a receber, menos as exigibilidades. Na apuração do valor do Patrimônio Líquido do Fundo, serão observadas as normas e procedimentos constantes da legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o disposto neste Regulamento. O somatório do valor das Cotas será necessariamente equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo (“Patrimônio Líquido do Fundo”).

11.7 Para efeitos do disposto nesta Cláusula, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

11.8 Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

12 ATOS E FATOS RELEVANTES

12.1 O Administrador é obrigado a divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, à Classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

12.1.1 Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos da carteira deve ser comunicado a todos os Cotistas; informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso; divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e mantido nas páginas do Administrador e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.

12.1.2 O Administrador deve fazer as publicações previstas neste Regulamento e no Anexo Descritivo sempre na página do Administrador na rede mundial de computadores e qualquer mudança deve ser precedida de aviso aos Cotistas por correio eletrônico, devendo todos os documentos e informações correspondentes serem remetidos à CVM, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre nos mesmos meios utilizados para divulgação das informações do Fundo e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

12.1.3 Sem prejuízo de outras ocorrências relativas ao Fundo e à Classe, que poderão ser previstas no Anexo Descritivo, e das disposições previstas na Resolução CVM 175/22, são exemplos de fatos potencialmente relevantes do Fundo e/ou da Classe qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas, conforme o caso, incluindo os seguintes:

(i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;
(ii) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;
(iii) contratação de agência de classificação de risco de crédito;
(iv) alteração do Administrador, nos termos da Resolução CVM 175/22;
(v) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe;
(vi) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;
(vii) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; e

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

(viii) emissão de Cotas da Classe.

13 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

13.1 O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Resolução CVM 175, nos prazos previstos na referida Resolução.

13.1.1 A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Resolução CVM 175, serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (https://www.oliveiratrust.com.br/), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

13.2 Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

13.3 Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no 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 do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

14 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

14.1 Nos termos dos artigos 66 e seguintes da Resolução CVM 175/22, o Fundo terá escrituração contábil própria, sem prejuízo da escrituração contábil própria da Classe. As demonstrações financeiras anuais do Fundo e da Classe serão auditadas por Auditor Independente registrado na CVM e estarão sujeitas ao disposto na legislação vigente.

14.2 As demonstrações financeiras do Fundo e da Classe serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, observadas as disposições legais aplicáveis

14.3 O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, ocorrendo o encerramento em 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações contábeis do Fundo relativas ao período findo.

14.4 As normas aplicáveis à elaboração e divulgação das demonstrações financeiras e os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas e apropriação de despesas do Fundo e da Classe, serão, respectivamente, efetuadas ou reconhecidas com a observância das regras e procedimentos definidos pela CVM.

15 DISPOSIÇÕES FINAIS

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

15.1 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

15.2 As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM 175 e demais regulamentações, conforme aplicável.

15.3 Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

15.4 Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2025.



Thiago Menezes Pinto

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
ADMINISTRADORA

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

ANEXO DESCRITIVO

*(Este anexo é parte integrante do Regulamento do **METROPOLITANO BETIM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**)*

REGRAS ESPECÍFICAS APLICÁVEIS À CLASSE ("QUADRO ESPECÍFICO")

CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

FORMA DE CONDOMÍNIO: fechado

PRAZO DE DURAÇÃO: indeterminado

EXERCÍCIO SOCIAL: junho

FORMA DE COMUNICAÇÃO COM OS COTISTAS: correio eletrônico *(e-mail cadastrado)*

CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: disponível para consulta na página do Fundo no site do Administrador

PÚBLICO-ALVO

A Classe Única destina-se ao Público-Alvo.

PRESTADORES DE SERVIÇOS

ADMINISTRADOR: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n° 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 36.113.876/0001-91, devidamente habilitada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n° 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002. https://www.oliveiratrust.com.br/

TESOURARIA, ESCRITURAÇÃO e CUSTÓDIA: será exercida pelo Administrador.

GESTÃO: OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.: instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, por meio do Ato Declaratório CVM nº 7.446, de 13 de outubro de 2003, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, CEP 22640 102, inscrita no CNPJ sob o nº 02.150.453/0001-20.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

CONTROLADORIA: será exercida pela **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n. 3.434, sala 202, Barra da Tijuca, CEP 22.640-102.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão do seu Patrimônio Líquido, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano (considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada na forma percentual ao ano, e provisionada todo Dia Útil com base no patrimônio líquido do Fundo do Dia Útil imediatamente anterior, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), com base no valor do Patrimônio Líquido do último dia útil do mês anterior, devida a primeira no segundo dia útil do mês subsequente a primeira integralização e as demais no segundo dia útil dos meses subsequentes. A Taxa de Administração terá o piso de (i) R$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais. Os valores estabelecidos neste parágrafo serão acrescidos de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) por cada imóvel em período de obra, a título de remuneração adicional pelo acompanhamento e gestão das atividades relacionadas à referida obra.

PARTICIPAÇÃO EM REUNIÃO FORMAL: Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal, Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, reunião com o Consultor Imobiliário, bem como eventuais procedimento extraordinários anteriores ou posteriores a tais eventos, será devida uma remuneração adicional equivalente a R$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades, pagas 5 (cinco) dias após o envio do “demonstrativo de horas” pelo Administrador aos Cotistas através de "relatório de horas”.

TRIBUTAÇÃO: Todos os valores previstos neste artigo 8º e seus parágrafos serão acrescidos dos tributos incidentes sobre os valores efetivamente devidos, a Saber: Imposto Sobre Serviços (ISS), Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social sobre o Lucro (CSLL), Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e outros que porventura venham a incidir, serão a ela acrescidos, nas alíquotas vigentes à época do pagamento, conforme cálculo a ser elaborado pelo Administrador e validado pelo Custodiante.

ATUALIZAÇÃO: Os valores deverão ser atualizados anualmente pela variação acumulada do IGPM.

TAXA DE PERFORMANCE: Não há.

TAXA DE INGRESSO: Não há.

TAXA DE SAÍDA: Não há.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

REMUNERAÇÃO DO CUSTODIANTE: A título de Remuneração, será devido ao Custodiante, parcela dentro do limite da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO prevista acima, pagos mensalmente, durante a vigência do contrato. Os valores mínimos e fixos mencionados neste artigo serão atualizados pela variação do IGP-M a partir de 01 de agosto de 2025; Todos os Valores devidos ao Custodiante deverão ser pagos pelo Fundo até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

PAGAMENTO DE PRESTADORES DE SERVIÇOS CONTRATADOS: O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devido. O valor devido ao Gestor que seja deduzido ao percentual da Taxa de Administração devida exclusivamente ao Administrador, após serem deduzidos os valores devidos aos demais terceiros contratados, será paga diretamente pelo Fundo à Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, na qualidade de prestadora de serviços ao Administrador, nas mesmas datas de pagamento da Taxa de Administração, sem quaisquer custos adicionais para o Fundo. Tal valor será deduzido da Taxa de Administração devida ao Administrador. A Oliveira Trust Servicer S.A. prestará ao Administrador serviços auxiliares à administração do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração do Fundo, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade do Administrador; e (ii) elaboração e atualização do *website* onde serão disponibilizadas aos Quotistas todas as informações pertinentes ao Fundo.

TAXA DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA: Pela consultoria especializada, além da Taxa de Adminiministração, o Fundo pagará ao Consultor Imobiliário uma taxa de consultoria equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) das receitas de aluguéis recebidas pelo Fundo mensalmente.

OBJETIVO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

OBJETIVO: o objetivo da Classe é a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo IX abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** na aquisição de Ativos Imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente terrenos, prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou *shopping centers*, galpões para indústrias ou galpões logísticos, destinados à locação, ou direitos a eles relativos, bem como terrenos para construção de imóveis ou com obras em andamento ou com imóveis para demolição ou reforma; **(ii)** na construção, incorporação, bem como no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral; **(iii)** na aquisição de ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo; e **(iv)** no investimento em Ativos Imobiliários; visando rentabilizar os investimentos feitos pelos Cotistas pelo (a) pagamento de remuneração advinda da exploração de empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente terrenos, prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou *shopping centers*, galpões para indústrias, mediante locação ou outra forma legalmente permitida, (b) pelo aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos da Classe; ou (c)

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira da Classe, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.
A classe de cotas somente poderá adquirir, de forma direta ou indireta, imóveis ou direitos a eles relacionados, em todo território brasileiro.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO: a Classe deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição da Classe, deduzidas as despesas da Classe previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

(i) preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos bens Imóveis-Alvo adquiridos e/ou direitos sobre tais imóveis; e

(ii) – a compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo.

1 DEFINIÇÕES

1.1 Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula utilizados neste Anexo Descritivo estejam no singular ou no plural, estão definidos na parte geral do Regulamento ou em outras seções deste Anexo Descritivo.

1.2 Os cabeçalhos e títulos deste Anexo Descritivo servem apenas para conveniência e referência, e não limitarão ou afetarão, de qualquer modo, a interpretação dos respectivos Capítulos, itens e subitens.

2 OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

2.1 A presente Classe foi constituída sob a forma de classe fechada, de responsabilidade limitada, com prazo de duração indeterminado, sendo disciplinado pelo Anexo Normativo III e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e será regida pelo Regulamento, pelo presente Anexo Descritivo e respectivo Apêndice ("Prazo de Duração da Classe").

2.2 O patrimônio da Classe será formado por subclasses de Cotas, na forma da Resolução CVM 175/22 e do Anexo Normativo III. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas seguem descritos abaixo.

2.2.1 Observado os seus respectivos Apêndices, as eventuais subclasses de Cotas podem se diferenciar exclusivamente por: (i) público-alvo; (ii) prazos e condições de aplicação, amortização e resgate; e (iii) taxas de administração, gestão, máxima de distribuição, ingresso e saída.

2.3 A Classe destina-se ao Público-Alvo.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

2.4 A Classe terá por objeto realizar investimentos imobiliários, visando, preponderantemente, a aquisição dos Ativos Imobiliários sujeitos a diferentes fatores de risco, sem o compromisso de concentração em fatores de riscos específicos. O Administrador aplicará os recursos da Classe com o objetivo de proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferindo ganho de capital a partir da negociação de tais Ativos Imobiliários.

2.4.2. Os Ativos Imobiliários potencialmente adquiridos pela Classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do Suplemento H da Resolução CVM 175/22.

2.4.3 A Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175/22, ou na regulamentação aplicável que vier a substitui-la, alterá-la ou complementá-la. Não obstante, o Administrador deverá respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas na Resolução CVM 175/22.

2.4.3.1 Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Administrador, em comum acordo com o Consultor Especializado, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

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

(i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

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

(iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

2.4.4. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em:

(i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa que possuam, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua carteira em títulos públicos; e

2.4.4.1 O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

2.4.5 Não será permitido à Classe aplicar em ativos financeiros no exterior.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

2.5 É vedada à Classe a realização de quaisquer 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 da Classe.

2.6 O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários..

2.7 O Administrador poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da Classe: (i) adquirir, alienar, realizar investimentos e desinvestimentos, a qualquer tempo, em Ativos Imobiliários, bem como nos ativos descritos na Cláusula 2.4.2 acima; e (ii) alienar a terceiros, a qualquer tempo, os imóveis e direitos reais que venham a integrar o patrimônio da Classe abaixo.

2.7.1 Os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, poderão fixar parâmetros de valor ou critérios para sua fixação, a serem observados pelo Administrador na aquisição ou alienação dos Ativos Imobiliários, bem como dos ativos descritos na Cláusula 2.4.2 acima, sem prejuízo da observância dos demais critérios previstos na política de investimentos da Classe para a aquisição de tais ativos.

2.7.2 A aquisição e a alienação dos Ativos Imobiliários e/ou dos ativos descritos na Cláusula 2.4.1 em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser previamente aprovadas pela referida assembleia.

2.8 A Classe poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento.

2.9 A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento de cada Oferta Pública de distribuição de cotas da Classe para enquadrar a sua carteira de acordo com a sua Política de Investimento.

2.9.1 A Classe buscará manter uma carteira de ativos financeiros com prazo médio superior a 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, que possibilite a caracterização da Classe como de longo prazo para fins tributários, sem, contudo, o compromisso de atingi-la.

2.10 O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral e/ou Especial, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

2.11 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Distribuidor, do Custodiante ou qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

do Administrador, de qualquer mecanismo de seguros ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

3 ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DA CLASSE

3.1 A administração e a gestão da carteira da Classe serão realizadas pelo Administrador, cujas atribuições, poderes e restrições estão descritos na regulamentação em vigor, no Regulamento.

3.2 Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão do seu Patrimônio Líquido, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, calculada na forma percentual ao ano, e provisionada todo Dia Útil com base no patrimônio líquido do Fundo do Dia Útil imediatamente anterior, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), com base no valor do Patrimônio Líquido do último dia útil do mês anterior, devida a primeira no segundo dia útil do mês subsequente a primeira integralização e as demais no segundo dia útil dos meses subsequentes.

3.2.1 A Taxa de Administração terá o piso de (i) R$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais durante o primeiro ano.

3.2.2 Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal, Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, bem como eventuais procedimento extraordinários anteriores ou posteriores a tais eventos, será devida uma remuneração adicional equivalente a até R$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades, pagas 5 (cinco) dias após o envio do “demonstrativo de horas” pelo Administrador aos Cotistas através de "relatório de horas”.

3.2.3 A Taxa de Administração engloba também os pagamentos devidos ao Escriturador e ao banco liquidante a ser contratado no âmbito de emissões de cotas do Fundo, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo ou Classe, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

3.2.3.1 O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devido.

3.2.4 O equivalente a 80% (oitenta por cento) da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao Administrador, após serem deduzidos os valores devidos aos demais terceiros contratados, será paga diretamente pelo Fundo à Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, na qualidade de prestadora de serviços ao Administrador, nas mesmas datas de pagamento da Taxa de Administração, sem quaisquer custos adicionais para o Fundo. Tal valor será deduzido da Taxa de Administração devida ao Administrador. A Oliveira Trust Servicer S.A. prestará ao Administrador serviços auxiliares à administração do Fundo, incluindo, mas não se

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

limitando, aos serviços de (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração do Fundo, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade do Administrador; e (ii) elaboração e atualização do *website* onde serão disponibilizadas aos Quotistas todas as informações pertinentes ao Fundo.

3.2.5 Além da remuneração prevista na Taxa de Administração, será adicionado uma remuneração extra do Administrador, o valor de R$35.000,00 (trinta e cinco mil reais), pagos em parcela única, devidos na data da primeira Integralização de Cotas, à título de implantação.

3.3 Pela prestação dos serviços de gestão, o Gestor fará jus a uma remuneração correspondente a até ao percentual limitado a Taxa de Administração, e deverá ser calculada na forma percentual ao ano, e provisionada todo Dia Útil com base no patrimônio líquido do Fundo do Dia Útil imediatamente anterior, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), com base no valor do Patrimônio Líquido do último dia útil do mês anterior, devida a primeira no segundo dia útil do mês subsequente a primeira integralização e as demais no segundo dia útil dos meses subsequentes.

3.4 Todos os valores previstos nas Cláusulas 3.2 e 3.3 serão acrescidos dos tributos incidentes sobre os valores efetivamente devidos, a Saber: Imposto Sobre Serviços (ISS), Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o financiamento da Seguridade Social (COFINS),

3.5 Todos os valores devidos nos termos das Cláusulas 3.2 e 3.3, bem como de seus respectivos parágrafos, deverão ser atualizados anualmente pela variação acumulada do IGPM;

3.6 A Taxa de Administração e Taxa de Gestão serão apropriadas e pagas mensalmente ao Administrador e Gestor, devidas no último Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

3.6.1 As remunerações descritas acima serão devidas mensalmente.

3.7 Não serão cobradas dos Cotistas taxas de ingresso e/ou de saída.

4 CONTRATAÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇO

4.1 Os serviços de custódia qualificada dos títulos, valores mobiliários e ativos financeiros da Classe serão exercidos pelo Custodiante.

4.2 A título de Remuneração, será devido ao Custodiante o valor limitado a Taxa de Administração prevista neste Regulamento.

4.3 Os valores mínimos e fixos mencionados neste artigo serão atualizados pela variação do IGP-M.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

4.4 Todos os valores devidos ao Custodiante deverão ser pagos pelo Fundo até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços.

4.5 Pelos serviços de Consultoria Imobiliária, será devido pelo Fundo ao Consultor Imobiliário uma Taxa de Consultoria equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) das receitas de aluguéis recebidas pelo Fundo mensalmente.

5 POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS

5.1 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio da Classe poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

5.2 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio da Classe poderão, ainda, conforme orientação do Consultor Imobiliário, ser vendidos conforme deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. Caberá ao comprador dos imóveis vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos imóveis, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

5.3 A Classe poderá:

(i) adquirir e/ou alienar Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros interessados ou aos Cotistas, desde que o faça com observância de seu Regulamento e das condições de mercado; e
(ii) alugar os Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio para os Cotistas ou, ainda, a pessoas das quais a Classe venha a adquirir Imóveis-Alvo ou direitos sobre tais imóveis, desde que o faça com observância de seu Regulamento e das condições de mercado.

5.3.1 Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por condições de mercado a utilização, na aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários, de laudo de avaliação a ser elaborado por Empresas de Avaliação ou Profissionais Liberais devidamente credenciados tomando como base (i) o valor de mercado do imóvel obtido a partir de avaliação realizada; ou (ii) o valor obtido com base na metodologia de fluxo de caixa descontado.

6 COTAS

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

6.1 O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R$ 33.372.592,87 (trinta e três milhões, trezentos e setenta e dois mil, quinhentos e noventa e dois de reais e oitenta e sete centavos), o qual será divido em 91.475 (noventa e um mil, quatrocentas e setenta e cinco) Cotas da Classe Única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

6.1.1 As Cotas têm o seu valor determinado com base na divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Classe ao final de cada dia observadas as normas contábeis aplicáveis e as disposições do Regulamento e deste Anexo Descritivo.

6.1.2 As Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros da Classe.

6.1.3 A qualidade de Cotista caracteriza-se pela inscrição do nome do titular no registro de Cotista da Classe.

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

6.1.5 Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

6.1.6 Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de abertura em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 16h00, será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

6.2 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas presentes na Assembleia, nos termos do Artigo 36, Parágrafo 1º, inciso (ii) deste Regulamento, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificadas pelo Consultor Imobiliário e aprovado pelos Cotistas.

6.2.1 O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada ou por profissional liberal credenciado; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas;

6.2.2 As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

6.2.3 A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

6.2.3.1 As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

6.3 As novas emissões deverão utilizar o valor da cota de acordo com o disposto neste Anexo Descritivo.

6.4 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

(i) nome e qualificação do subscritor;
(ii) número de Cotas subscritas;
(iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
(iv) condições para integralização de Cotas.

6.4.1 As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

6.4.2 As Cotas deverão ser subscritas em prazo a ser definido na assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela emissão ou, caso não o faça, até que o Administrador encerre a oferta do Fundo.

6.5 A integralização das Cotas deverá ser feita, à vista, (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) outros imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos Artigos 8 e 9 do Anexo Normativo III, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

6.5.1 As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, os quais serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

6.5.1.1 A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

6.5.1.2 O Administrador deve tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

6.5.2 A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma empresa de avaliação especializada ou por profissional liberal credenciado ("Empresas de Avaliação").

6.5.2.1 O laudo de avaliação de que trata a Cláusula anterior deverá ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, caso o imóvel a ser integralizado não atenda à totalidade dos Critérios de Elegibilidade.

6.5.2.2 Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

6.5.2.3 O avaliador deve apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

6.5.2.4 As avaliações realizadas para fins desta Cláusula ou do artigo 40, § 3°, do Anexo Normativo III, devem observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

6.5.3 Caso as Cotas sejam integralizadas em títulos e/ou valores mobiliários, será observada a forma de precificação dos referidos títulos e/ou valores mobiliários nos termos da regulamentação vigente, sendo atendidas ainda as correspondentes obrigações fiscais, quando existirem.

6.5.4 Caso o valor das Cotas seja parcialmente integralizado em títulos e/ou valores mobiliários, o valor restante deverá ser integralizado em moeda corrente nacional, subtraindo-se o preço de aquisição dos títulos e/ou valores mobiliários utilizados na referida integralização.

6.5.5 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

atingido o limite mínimo de subscrição, se houver, a ser estipulado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a distribuição.

6.5.6 A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre a devolução aos Cotistas dos valores pagos a título de integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento. No caso de devolução de tais valores, fica estabelecido que os valores devolvidos aos Cotistas serão considerados para todos os fins como saldo não integralizado.

6.6 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei n° 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

6.7 As Cotas emitidas pelo Fundo não poderão ser registradas para negociação no Mercado de Balcão Organizado, visto que será destinada exclusivamente ao Público Alvo.

6.7.1 Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo também não poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado

7 RESGATE

7.1 Não haverá resgate de Cotas.

8 PATRIMÔNIO LÍQUIDO E PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

8.1 O patrimônio da Classe equivale à soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades ("Patrimônio Líquido").

8.2 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão de exclusiva responsabilidade do Administrador, e serão adquiridos pelo Administrador, conforme o caso, em caráter fiduciário pelo Administrador, por conta e em benefício da Classe e dos Cotistas, cabendo ao Administrador administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento da Classe, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral e/ou Especial.

8.3 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas neste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

8.4 Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, em especial os imóveis eventualmente mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

8.5 O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis que eventualmente venham a integrar do patrimônio do Fundo.

9 APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS

9.1 O exercício social do Fundo tem início em 1º de julho de cada ano e término em 30 de junho do ano subsequente.

9.2 A apuração do valor dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

9.3 O critério de precificação dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de precificação dos ativos do Custodiante.

9.4 No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador ou por empresa especializada.

9.5 Após o reconhecimento inicial, os imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM n° 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser pelo Administrador.

9.6 Caberá ao Administrador, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado na Cláusula acima.

10 POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

10.1.1 Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, podendo ser inclusive mensalmente, sempre no 10º (décimo) 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.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

10.1.2 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 acima, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com o Administrador, reinvestidos conforme política de investimento, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do deste Anexo.

10.1.3 Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 10.1 os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do dia 5 de cada mês calendário ou no Dia Útil imediatamente anterior, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

10.2 A Administradora, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

10.2.1 Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

(i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
(ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
(iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
(iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
(v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
(vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
(vii) constituição de fundo de reserva.

10.3 Sem prejuízo da Reserva de Contingência, o Administrador, mediante solicitação dos Cotistas, poderá providenciar a formação de uma Reserva de Manutenção, mediante a retenção de até **50%** (cinquenta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, a qual será destinada a:

(i) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
(ii) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
(iii) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

10.4 O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes da carteira do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar novos recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

11 PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E INSOLVÊNCIA

11.1 Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido da Classe está negativo, deve, imediatamente, (i) suspender a realização da amortização de Cotas; (ii) não realizar novas subscrições de Cotas; e (iii) divulgar fato relevante, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 175/22.

11.1.1 Após tomadas as medidas previstas na Cláusula acima, o Administrador deverá, em até 20 (vinte) dias, (i) elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo do qual conste, no mínimo: (a) análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo; (b) balancete; e (c) proposta de resolução para o Patrimônio Líquido negativo, que, a critério do Administrador, pode contemplar as possibilidades previstas no §4º, do artigo 122, da Resolução CVM 175/22, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pelo Fundo, em benefício da Classe, exclusivamente para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; e (ii) convocar Assembleia Geral, para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo de que trata o item (i), em até 2 (dois) Dias Úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

11.1.2 Após a adoção das medidas previstas acima, ainda que o Administrador avalie e, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas referidas na Cláusula 11.1.1 acima será facultativa.

11.1.3 Na hipótese da Assembleia Geral referida no item (ii) da Cláusula 11.1.1:

(i) caso anteriormente à convocação da Assembleia Geral, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, o Administrador fica dispensado de prosseguir com os procedimentos previstos nesta Cláusula e seus derivados, devendo o Administrador divulgar novo fato relevante, no qual devem constar o Patrimônio Líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

(ii) caso posteriormente à convocação da Assembleia Geral e anteriormente à sua realização, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Assembleia Geral deve ser realizada exclusivamente para que o Administrador apresente aos Cotistas o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item (iii) abaixo.

(iii) na ocorrência da Assembleia Geral, em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades: (a) cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações das Cotas,

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

hipótese que fica afastada proibição de realização de novas subscrições de Cotas; (b) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelo Administrador; (c) liquidar a Classe, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu Patrimônio Líquido; ou (d) determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

(iv) é permitida ainda a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

(v) caso a Assembleia Geral não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade previstas no item (iii) acima,
o Administrador deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

11.2 A CVM poderá solicitar a declaração judicial de insolvência da Classe, quando identificar situação na qual seu Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

11.3 Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência, o Administrador deve divulgar fato relevante, sendo certo que qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui um Evento de Liquidação da Classe.

11.4 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência, o Administrador deve divulgar fato relevante e efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

11.4.1 Caso o Administrador não efetue o cancelamento de modo tempestivo, a Superintendência da CVM competente deve efetuar o cancelamento do registro, informando tal cancelamento ao Administrador e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.4.2 O cancelamento do registro da Classe não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

12 FATORES DE RISCOS

12.1 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos Informe Anual do Fundo, bem como em eventual Prospecto do Fundo, conforme o caso, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

12.2 Os recursos que constam na carteira da Classe e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) **Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locado ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

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

(iv) **Risco do Fundo ser genérico** - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, o Consultor Imobiliário poderá não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil a que se propõe.

(v) **Risco do Fundo não ser constituído** - A primeira Emissão de Cotas do Fundo poderá ser encerrada pelo Administrador, a seu exclusivo critério, em se verificando a subscrição no valor de R$ 33.372.592,87 (trinta e três milhões, trezentos e setenta e dois mil, quinhentos e noventa e dois reais e oitenta e sete centavos), representado por 91.475 (noventa e um mil, quatrocentos e setenta e cinco) Cotas, momento no qual o Administrador deverá solicitar a autorização para constituição e funcionamento do Fundo. Entretanto, existe a possibilidade do Fundo não vir a ser constituído, caso

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

não seja subscrita a quantidade mínima de Cotas acima mencionada, ou caso a CVM não autorize a sua constituição e funcionamento. Na ocorrência destas hipóteses, os valores depositados serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

(vi) **Risco tributário** – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "COFINS"). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

(vii) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(viii) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – O Fundo destinará os recursos captados em sua primeira Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que a poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

(ix) Risco da administração dos imóveis por terceiros – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(x) Riscos jurídicos - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xi) Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

(xii) Riscos ambientais – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xiii) Risco de desapropriação – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xiv) Risco de sinistro - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xv) Riscos de despesas extraordinárias – O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

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

(xvii) Riscos relativos à aquisição dos imóveis – Os imóveis que irão compor o patrimônio do Fundo poderão encontrar-se gravados com ônus, gravames ou hipotecas, os quais poderão ser executados, acarretando a eventual perda total ou parcial dos recebíveis decorrentes dos contratos de locação, o que poderá prejudicar a rentabilidade do fundo e, consequentemente, os rendimentos a serem distribuídos pelo fundo aos Cotistas. Deverá ser observada também a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Ademais, os imóveis ou o projeto de construção dos mesmos poderão estar sujeitos a "habite-se" ou a qualquer tipo de aprovação por órgãos governamentais. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo".

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

13 COMITÊ DE INVESTIMENTO

13.1 Não haverá comitê de investimentos, exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral convocada para tal fim.

14 DESPESAS E ENCARGOS DA CLASSE

14.1 São aquelas especificadas no Capítulo 10 do Regulamento.

14.2 Em acréscimo ao disposto na parte geral do Regulamento, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

(i) taxa de performance, caso aplicável;
(ii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
(iii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do artigo 27 deste Anexo Normativo III;
(iv) remuneração do Custodiante;
(v) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
(vi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e
(vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 deste Anexo Normativo III.

15 CONFLITO DE INTERESSES

15.1 Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III.

15.2 Não poderão votar nas Assembleias Gerais ou Especiais os Cotistas que estejam em situação que configure Conflito de Interesses, ressalvadas as hipóteses em que (i) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no fundo, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas conflitadas ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, da mesma Classe ou Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

16 LIQUIDAÇÃO

16.1 O Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento, ou nos demais casos previstos no Regulamento, na legislação e regulamentação específicos.

16.1.1 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

16.2 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

(i) caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso (vi) da Cláusula 6.4 e na Cláusula 6.24.1.2, ambos da parte geral do Regulamento; e
(ii) desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

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

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

16.3.2 Encerrados os procedimentos mencionados na cláusula 16.3.1 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

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

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

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

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

16.4.3 Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nas Cláusulas acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

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

16.4.5 O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida na Cláusula 16.4.2 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

16.5 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

16.6 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo 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.

16.7 Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM,

(i) no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

(b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do Fundo;

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

(ii) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

17 TRIBUTAÇÃO

17.1 Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

17.2 O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

18 PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

18.1 O Administrador é obrigada a divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo à Classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

18.2 Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento da Classe ou aos ativos da carteira deve ser comunicado a todos os Cotistas da Classe; informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso; divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e mantido nas páginas do Administrador e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.

18.3 O Administrador deve fazer as publicações previstas neste Anexo Descritivo sempre na página do Administrador na rede mundial de computadores e qualquer mudança deve ser precedida de aviso aos Cotistas, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo meio utilizado para divulgação das informações do Fundo e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

18.4 Sem prejuízo de outras ocorrências relativas à Classe e dos demais fatos relevantes que possam estar relacionados ao Fundo de maneira geral, são exemplos de fatos potencialmente relevantes os seguintes:

(i) a mudança ou substituição de qualquer prestador de serviço específico da Classe, se houver; e
(ii) a ocorrência de atrasos na distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe.

18.5 A divulgação das informações previstas neste Anexo Descritivo deve ser feita por meio de publicação na página do Administrador na rede mundial de computadores ou por

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

meio de correio eletrônico, exceto quando se tratar de ato ou fato relevante, que deverá ser observado o disposto no Capítulo 20 deste Anexo Descritivo. Qualquer mudança com relação a tal política deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

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

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

19 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

19.1 O Administrador deve enviar aos Cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as seguintes informações:

(i) mensalmente, em até 15 (quinze) dias após o encerramento do quadrimestre civil a que se referirem, as informações referidas no Suplemento I da Resolução CVM 175/22;
(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas
(v) no mesmo dia de sua convocação, edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias de cotistas;
(vi) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia de cotistas;
(vii) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas
(viii) em caso de realização de Oferta Pública de cotas do Fundo, prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de Oferta Pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Resolução CVM 160/22

19.2 O Administrador é o responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações contábeis, devendo definir a classificação contábil da classe de cotas entre entidade ou não de investimento e efetuar o adequado reconhecimento, mensuração e divulgação do valor dos investimentos, conforme previsto na regulamentação específica.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

19.3 O Administrador, sem se eximir de suas responsabilidades pela elaboração das demonstrações contábeis, pode utilizar informações de terceiros, para efetuar a classificação contábil da classe de cotas ou, ainda, para determinar o valor justo dos seus investimentos.

20 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

20.1 Nos termos dos artigos 66 e seguintes da Resolução CVM 175/22, a Classe terá escrituração contábil própria. As demonstrações financeiras anuais da Classe serão auditadas por Auditor Independente registrado na CVM em conjunto com as demonstrações financeiras gerais do Fundo e estarão sujeitas ao disposto na legislação vigente.

20.2 As demonstrações financeiras da Classe serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, observadas as disposições legais aplicáveis.

20.3 O exercício social da Classe terá duração de 12 (doze) meses, ocorrendo o encerramento conforme definido no Quadro Específico, quando serão levantadas as demonstrações contábeis da Classe relativas ao período findo.

20.4 As normas aplicáveis à elaboração e divulgação das demonstrações financeiras e os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas e apropriação de despesas da Classe, serão, respectivamente, efetuadas ou reconhecidas com a observância das regras e procedimentos definidos pela CVM.

21 DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1 Para fins do disposto neste Anexo Descritivo, o comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Anexo Descritivo ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

21.2 Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

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

21.4 Para obtenção de outras informações acerca do Fundo e da Classe, esclarecimento de dúvidas ou reclamações, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail ger2.fundos@oliveiratrust.com.br ou pelo telefone (21) 3514-0000.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

22 FORO

22.1 Fica eleito o foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Anexo Descritivo e que envolvam o Fundo ou a Classe, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2025.

ZapSign 53f4f156-3472-4b1a-98be-a2fa68ec64dc. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.