

**CONSULTA FORMAL**  
**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
CNPJ/ME nº 32.006.821/0001-21

Código ISIN nº BRARRICTF009 – Código de Negociação de Cotas na B3: ARRI11

Prezados cotistas,

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 7446, expedido em 13 de outubro de 2003 (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 32.006.821/0001-21 (“Fundo”), vem, por meio da presente, convocar V.Sas. a participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo (“AGE”), nos termos do artigo 70, inciso V, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“CVM 175”) e do artigo 34, inciso II do Regulamento vigente do Fundo para deliberarem de forma não presencial, por meio de consulta formal, a respeito dos itens da Ordem do Dia listados abaixo. Os cotistas poderão encaminhar os seus votos via plataforma eletrônica ou por e-mail, até o dia 22 de dezembro de 2023, sendo o resultado apurado e divulgado em 26 de dezembro de 2023 até às 18h, horário de Brasília, conforme artigo 35, inciso II, do Regulamento vigente do Fundo. No Anexo I à presente Consulta constam informações adicionais sobre a utilização da plataforma ou envio de e-mail.

**1. Ordem do dia**

Os Cotistas deliberarão por meio da AGE, nos termos do artigo 70, inciso V, da CVM 175 e do artigo 34, inciso II do regulamento vigente do Fundo, sobre as seguintes matérias:

**A.** Em virtude da nova regulamentação em vigor e necessidade de alteração substancial da estrutura do documento, aprovar a reforma geral do Regulamento do Fundo para adaptação à CVM 175, incluindo:

(i) a reorganização do Regulamento nos termos do Art. 48 da CVM 175, de forma que a classe única de cotas do Fundo passe a ser regido complementarmente por anexo ao Regulamento;

(ii) separação e adaptação das responsabilidades dos prestadores de serviço essenciais, conforme definidos sob a CVM 175, inclusive atribuindo-se à Gestora as atividades até então desempenhadas pela consultoria de investimento, conforme poderes originários estabelecidos pela CVM 175, em seu artigo 84;

(iii) a separação da taxa de administração e da taxa de gestão;

(iv) **a redução das taxas de administração, escrituração e custódia;**

(v) refletir na taxa de gestão a remuneração da consultoria de investimentos (em conjunto, a "Taxa de Gestão Consolidada"), sendo oferecido, nesse caso, proposta de desconto, pela Gestora, de 0,40% (quarenta centésimos por cento) ao ano da Taxa de Gestão Consolidada, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, pelo período de 6 (seis) meses a partir da vigência do novo Regulamento;

(vi) alteração da alçada da assembleia dos cotistas, para fins de aderência à CVM 175;

(vii) forma de rateio das despesas em comum do Fundo;

(viii) ratificação de disposições não alteradas, incluindo, sem limitações, o capital autorizado para emissão de novas cotas da classe única; e

(ix) demais adaptações necessárias para aderência à CVM 175.

Em caso de aprovação do item anterior da Ordem do Dia, e visando evitar duplicidade de atribuições bem como aumento dos custos do Fundo, aprovar a rescisão do "Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria de Investimentos" (o "Contrato de Prestação de Serviços"), celebrado entre o Fundo e a Consultoria de Investimentos em 28 de junho de 2019, conforme permitido expressamente pela cláusula 6.3(iii) do mesmo Contrato de Prestação de Serviços. Como consequência, a denominação do Fundo deverá retirar qualquer menção à consultoria de investimentos anterior e passará a ser **OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**.

Como consequência direta da adaptação e aprovação do novo Regulamento, caso a rescisão do Contrato de Prestação de Serviços não seja aprovada, como permite o mesmo contrato, o item A da Ordem do Dia deixará de ter efeito, devendo-se a adaptação do Regulamento à CVM 175 ser objeto de nova revisão para posterior submissão aos cotistas.

Em caso de aprovação dos itens da Ordem do Dia, o Regulamento será atualizado na forma do **Anexo II**, de forma a refletir as deliberações dos cotistas, além de trazer adequações do Regulamento à Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("CVM 175") e atualizar a política de investimento da classe única para acomodar deliberação tomada pelos Cotistas em 26 de agosto de 2021, conforme Termo de Apuração de Resultado da Consulta Formal disponível [neste link](#).

## **2. Informações Gerais para Participação da Consulta Formal**

Estão aptos a participar da Consulta Formal, ora convocada, os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na presente data, por si, seus representantes legais ou procuradores (desde que com o envio dos documentos comprobatórios de poderes) legalmente constituídos, consoante o disposto no Art. 77 da CVM 175 e seu § 2º.

A Consulta se dará com a manifestação de pelo menos 01 (um) Cotista, em conformidade com o disposto na legislação vigente e no Regulamento do Fundo, sendo que as aprovações da ordem do dia dependerão de manifestação prévia de Cotistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e aptas ao direito de voto, nos termos do Art. 16, I do Anexo Normativo III da CVM 175.

A resposta à presente consulta formal poderá ser enviada até o dia 22/12/2023, pela plataforma eletrônica de votação ou por email nos seguintes endereços: [assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br), com cópia para [arri11@arri11.com.br](mailto:arri11@arri11.com.br). Até o dia 06/12/2023 os Cotistas com posição em 04 de dezembro de 2023 receberão, em seu e-mail cadastrado em sua respectiva corretora, o link de acesso à plataforma ou o modelo de email, por meio dos quais será possível realizar a manifestação de voto. No **Anexo I** à presente Consulta constam informações adicionais sobre a utilização da plataforma.

Por fim, ressaltamos que todos os documentos relativos ao Fundo e a esta Consulta encontram-se disponíveis no website da CVM [neste link](#), de modo a permitir e assegurar que todos os Cotistas estejam aptos ao exercício informado do direito de voto, nos termos do art. 14 do Anexo Normativo III da CVM 175.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 04 de dezembro de 2023.

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

Administradora

**OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**

Gestora

**CONSULTA FORMAL**  
**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
CNPJ/ME nº 32.006.821/0001-21

**Anexo I**

O link individual para votação encontra-se no e-mail enviado pela plataforma chamada Cuore. Consulte sua caixa de spam e a lixeira, caso não o encontre na caixa de entrada.

Os e-mails são encaminhados levando-se em conta as informações atualizadas na base do escriturador e disponibilizada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo que, considera-se que estes endereços eletrônicos de origem estejam atualizados.

O Cotista, caso deseje, pode se identificar por meio do CPF ou CNPJ e proceder com seu voto na matéria da Ordem do Dia. Será permitido apenas um voto por CPF ou CNPJ.

Na plataforma Cuore, os Cotistas devem incluir os seguintes documentos no momento do voto: (a) se **Pessoa Física**: documento de identificação oficial com foto; (b) se **Pessoa Jurídica**: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se **Fundo de Investimento**: último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); e (d) caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

Para abrir a cédula de voto, basta usar um computador ou dispositivo móvel que esteja conectado à internet. Indicamos utilizar versões recentes dos navegadores para garantir melhor experiência. Preferencialmente, mas não limitado a, Chrome e Firefox. Caso a cédula de votação não abra no navegador, poderá ser necessário ajustar o Firewall ou mudar a rede de acesso para visualizar a cédula de votação corretamente.

O processo de voto é rápido e leva alguns minutos, não sendo necessário imprimir o voto para assinatura.

Os Cotistas devem se atentar para determinados aspectos de funcionamento da plataforma, tais como:

(1) O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho/conflito para cada item da deliberação. Enquanto o cotista não apertar o botão finalizar, o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento que este clicar “finalizar”, o voto será computado e não poderá ser alterado pela plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado à Administradora do Fundo após finalizado.

**(2) A Administradora se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem o Cotista ou seu**

**representante possuem poder de voto, ocasião em que o Cotista será informado através do e-mail cadastrado.**

(3) A plataforma aceita anexos apenas de extensão .pdf ou .zip. **Caso o Cotista necessite anexar mais de um documento, solicitamos que os compacte em um único arquivo .zip.**

(4) Caso o cotista seja uma Pessoa Jurídica, ele receberá o e-mail com as instruções de voto no endereço constante no cadastro do fundo. Após ler o edital de convocação no sistema, O procurador que votará em nome da PJ será solicitado a confirmar informações do CNPJ do cotista para acessar a cédula de voto. Dentro da cédula de voto, o procurador pessoa física deverá se identificar, proceder com seu voto, anexar a(s) procuração(ões) e escolher entre confirmar o voto ou enviá-lo para um segundo procurador (caso haja necessidade de assinatura conjunta). O segundo procurador receberá e-mail e passará pelo mesmo processo descrito acima para confirmar o voto. Em caso de 2 procuradores, o voto será computado pela plataforma somente após o segundo procurador confirmar o voto.

Adicionalmente, os cotistas também poderão solicitar, no endereço eletrônico [assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br), incluindo no assunto do e-mail: "ARRI11 – Consulta Formal – AGE", o modelo de voto eletrônico ou de procuração, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto, abrangendo as possíveis opções de deliberação.

Qualquer dúvida, entrar em contato com a Administradora:

Sem mais, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais através dos contatos abaixo:

**Open Capital Gestão de Ativos LTDA.**

At.: Gestor

Telefone: (11) 2359-6456

E-mail: [arri11@arri11.com.br](mailto:arri11@arri11.com.br)

**Oliveira Trust DTVM S.A.**

At.: Vinícius Vilhena / Paulo Sá

Telefone: (21) 3514-0000

E-mail: [assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br)

**CONSULTA FORMAL**  
**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ÁTRIO REIT RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**  
CNPJ/ME nº 32.006.821/0001-21

**Anexo II**

Proposta de minuta de reforma do Regulamento do Fundo

*Segue nas próximas folhas.*

**REGULAMENTO DO  
OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**

**DO FUNDO**

**Art. 1º.** O **OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 32.006.821/0001-21, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei 8.668/93”), e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“CVM 175”), com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seus Anexos e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º. O **FUNDO** é administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002 (“ADMINISTRADOR”).

§2º. As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 19.413, de 22 de dezembro de 2021, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Casa do Ator, nº 1117, Andar 13, Conjunto 133A, Vila Olímpia, CEP 04546-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.231.396/0001-90 (“GESTORA”).

§3º. O **FUNDO** conta com classe única de cotas constituída em regime de condomínio fechado, na forma do seu **ANEXO I**, sem prejuízo da possibilidade de emissão de diferentes classes de cotas durante a vida do **FUNDO**, com direitos e obrigações distintos e patrimônio segregado. As emissões de novas classes de cotas deverão observar os critérios e procedimentos estabelecidos neste Regulamento e na regulação vigente, e dependerão de registro próprio perante a CVM.

§4º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br).

**DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS**

**Art. 2.** A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO** e da classe única de cotas, inclusive os de abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, e

exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO** e das classes de cotas, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO** e da classe única de cotas, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“Lei nº 8.668/93”), o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que instruído por escrito pela **GESTORA**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. Vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Alvo (definidos em cada Anexo) integrantes do patrimônio das classes de cotas do **FUNDO**;
- II. Adquirir os Ativos Alvo para as classes de cotas do **FUNDO**.

**Art. 3.** O **ADMINISTRADOR** para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às expensas do **FUNDO**:

- I. Instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. Empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos, nas hipóteses mencionadas neste Regulamento; e
- III. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 1º. Os serviços a que se referem os incisos I e II deste Artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados, observado, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º. É vedado ao **ADMINISTRADOR** e à **GESTORA** e prestadores de serviços complementares o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, **GESTORA**, e prestadores de serviços complementares do



**FUNDO**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia de cotistas, nos termos do Regulamento.

**Art. 4.** O **ADMINISTRADOR** deverá prover as classes de cotas do **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, exceto o previsto na alínea V abaixo, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** poderá, em nome de cada classe de cotas, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§ 2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários das classes de cotas do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**.

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas específicas de cada classe de cotas. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração ou, no caso da **GESTORA**, da Taxa de Gestão, conforme descritos nos Anexos respectivos a cada classe de cotas.

**Art. 5.** Caberá à **GESTORA**:

- I. avaliação e seleção dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras a serem realizadas pelo Fundo, em conformidade com a política de investimento definida nos Anexos a este Regulamento e com o Acordo Operacional, representando as classes de cotas, para todos os fins de direito, para essa finalidade observado, entretanto, que a gestão dos ativos imobiliários das classes de cotas do **FUNDO** competirá exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**;

II. monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários das classes de cotas do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

III. acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelas classes de cotas do **FUNDO** podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelas classes de cotas do **FUNDOS**, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias ("Política de Voto");

IV. exercer e diligenciar, em nome das classes de cotas do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira das classes de cotas do **FUNDO**;

V. fornecer ao **ADMINISTRADOR**, sempre que solicitado, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões e estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para as classes de cotas do **FUNDO**, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões e estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelas classes de cotas do **FUNDO**;

VI. prestar assessoramento em quaisquer questões relativas aos Ativos Alvo, aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos ativos;

VII. realizar a análise do lastro dos Ativos Alvo, quando da negociação para aquisições e alienações de Ativos Alvo, que poderão vir a compor ou que componham o patrimônio de determinada classe de cotas do **FUNDO**;

VIII. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTORA** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira das classes de cotas do **FUNDO**; e

IX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

§ 1º. A **GESTORA**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome das classes de cotas do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira das classes de cotas do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento e anexos. O **FUNDO** e suas classes de cotas, através do **ADMINISTRADOR** e por este instrumento, constituem a **GESTORA** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

## **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS**

**Art. 6.** Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades dos prestadores de serviço essenciais do **FUNDO** previstas neste Regulamento, seus Anexos, e na regulamentação aplicável:

§ 1º. Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- I. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvos (controle e processamento dos ativos integrantes das carteiras das classes de cotas do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do **FUNDO**);
- II. Selecionar, valendo-se das recomendações da **GESTORA**, os bens e direitos que comporão o patrimônio das classes de cotas do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos prevista em cada Anexo;
- III. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio das classes de cotas do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- IV. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das assembleias de cotistas; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações das classes de cotas do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio das classes de cotas e do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da CVM 175;
- V. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução das políticas de investimentos das classes de cotas do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades das classes de cotas do **FUNDO**;
- VI. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos às classes de cotas do **FUNDO**;
- VII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

- VIII. Administrar os recursos das classes de cotas e do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-los com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- IX. Custear as despesas de propaganda das classes do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelas classes de cotas do **FUNDO**;
- X. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos das classes de cotas do **FUNDO**;
- XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- XII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou suas classes de cotas e/ou a suas respectivas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;
- XIII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO** e por suas classes de cotas;
- XIV. Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos das classes de cotas do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- XVI. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.
- XVII. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto das classes de cotas do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento e seus Anexos;
- XVIII. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio das classes de cotas do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- XIX. abrir e movimentar contas bancárias;

- XX. transigir em nome das classes de cotas do **FUNDO**;
- XXI. representar as classes de cotas em juízo e fora dele;
- XXII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**; e
- XXIII. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, seus Anexos e as diretrizes do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. Constituem obrigações e responsabilidades do **GESTOR** do **FUNDO**:

- I. Contratar, em nome do **FUNDO**, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (a) intermediação de operações para a carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; e (f) cogestão da carteira de ativos, sendo certo que os serviços descritos sob os itens (a) e (b) acima podem ser prestados pelo **ADMINISTRADOR** ou pela **GESTORA**, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades, e os serviços descritos sob os itens (c) a (f) não são de contratação obrigatória, exceto se deliberado em assembleia de cotistas;
- II. Fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação da classe exigido pela regulamentação em vigor, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;
- III. Informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra na classe, especialmente se decorrente da mudança do regulamento, hipótese em que o gestor deve imediatamente enviar o material de divulgação atualizado aos distribuidores contratados para que o substituam;
- IV. Negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe de cotas para essa finalidade;
- V. Encaminhar ao administrador, nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome da classe de cotas;
- VI. Expedir ordens de compra e venda de ativos com a identificação precisa do **FUNDO** e, se for o caso, da classe de cotas em nome da qual devem ser executadas;
- VII. Observar os limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecidos na regulamentação e no regulamento, avaliando os efeitos de operações em nome da classe de cotas para fins de observância aos referidos limites, exceto no caso de descumprimento causado por

desenquadramento passivo, decorrentes de fatos alheios à sua vontade, conforme disposto sob o Art. 90 da CVM 175;

- VIII. Avaliar a liquidez de eventuais classes investidas, considerando, no mínimo, (a) o volume a ser investido; (b) as regras de pagamento de resgate da classe investida; e (c) os sistemas e ferramentas utilizados na gestão de liquidez da classe investida.
- IX. Submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos, as obrigações e a cotação da classe de cotas;
- X. Exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pela classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da classe;
- XI. Informar o administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;
- XII. Providenciar a elaboração do material de divulgação da classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
- XIII. Diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da classe de cotas;
- XIV. Manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- XV. Observar as disposições constantes do regulamento; e
- XVI. Cumprir as deliberações da assembleia de cotistas.

§ 3º. A Administradora, o Custodiante e o Gestor não respondem, nos termos do artigo 1.368-E, caput, do Código Civil, pelas obrigações legais e contratuais assumidas pelo Fundo, mas respondem, não solidariamente, nos termos do artigo 1.368-D, II, pelos prejuízos que causarem quando procederem com dolo ou má-fé, conforme comprovado em decisão judicial transitada em julgado, observadas suas respectivas esferas de atuação.

**Art. 7.** Observado o disposto no inciso IV, artigo 5 deste Regulamento, as classes de cotas do **FUNDO** não participarão obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da sua respectiva carteira que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 1º. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais e as levará ao conhecimento da **GESTORA**. Caso a **GESTORA** considere, em função da política de investimentos das classes de cota do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, o **ADMINISTRADOR** poderá outorgar

mandato à **GESTORA** para o exercício dos poderes de voto referido no parágrafo anterior, conforme suas atribuições, nos termos deste regulamento.

**Art. 8.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre uma classe de cotas e o **ADMINISTRADOR, GESTORA** ou eventual consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Especial de Cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pela classe de cotas do **FUNDO**, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao **ADMINISTRADOR**, à **GESTORA** ou eventual consultor especializado.

§ 2º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, por uma classe de cotas, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA**, eventual consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas, se houver;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da classe de cotas do **FUNDO** tendo como contraparte o **ADMINISTRADOR**, o Gestor, eventual consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver;
- III. A aquisição, pela classe de cotas do **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR**, Gestor ou eventual consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pela classe de cotas do **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no Artigo 27 do Anexo Normativo III da CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e
- V. A aquisição, pela classe de cotas, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, Gestor, eventual consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III da CVM 175.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

- I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA**, de eventual consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA** ou eventual consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR, GESTORA** ou eventual consultor especializado, 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.

### **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 9.** O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade de mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela CVM 175 e seu Anexo Normativo III.

§ 1º. 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 e realização de procedimentos de consulta formal.

§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

§ 3º. 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 em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

### **DAS VEDAÇÕES**

**Art. 10.** É vedado aos prestadores de serviços essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do **FUNDO**, em relação a qualquer classe:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Contrair ou efetuar empréstimo;
- III. Vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- IV. Garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- V. Utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o **FUNDO** estiver autorizado a fazer nos termos de seu Regulamento, conforme previsto no § 2º do art. 118 da CVM 175.
- VII. Usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o **FUNDO** ou de suas classes de cotas, as oportunidades de negócio do **FUNDO** ou de suas classes de cotas;



VIII. Omitir-se no exercício ou proteção de direitos do **FUNDO** e das suas classes de cotas ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do **FUNDO** ou de suas classes de cotas;

IX. Adquirir bem ou direito que sabe necessário a uma classe de cotas do **FUNDO**, ou que esta tencione adquirir; e

X. Tratar de forma não equitativa os cotistas do **FUNDO**, a não ser quando os direitos atribuídos a diferentes classes de cotas justificassem tratamento desigual.

§ 1º. O Gestor pode tomar e dar ativos financeiros em empréstimo, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 2º. O Gestor pode utilizar ativos da carteira na retenção de risco da classe em suas operações com derivativos.

**Art. 11.** É vedado ao gestor da carteira, utilizando os recursos da classe de cotas:

I. Conceder crédito sob qualquer modalidade;

II. Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;

III. Aplicar no exterior recursos captados no País;

IV. Ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

a) a classe de cotas e o administrador, gestor ou eventual consultor especializado;

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

c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e

d) a classe de cotas e o empreendedor.

V. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, bem como nas hipóteses previstas nas políticas de investimentos aplicáveis a cada classe de cotas do **FUNDO**;

VI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da CVM 175;

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

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

§ 1º. A vedação prevista no inciso V do **caput** não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

§ 2º. A classe de cotas pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Art. 12.** É vedado ao Gestor e, se houver, ao consultor o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou, no caso do consultor, sugestão de investimento.

**Art. 13.** É vedado aos prestadores de serviço essenciais e complementares o repasse de informação relevante ainda não divulgada a que se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do fundo ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do fundo.

#### **DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

**Art. 14.** Os prestadores de serviços essenciais serão substituídos nas hipóteses de:

- I. credenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao **FUNDO**, por decisão da CVM;
- II. renúncia;
- III. destituição, por deliberação da assembleia geral de cotistas; ou
- IV. dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo único. O pedido de declaração judicial de insolvência do **FUNDO** impede o **ADMINISTRADOR** de renunciar à administração fiduciária do **FUNDO**, mas não sua destituição por força de deliberação da assembleia de cotistas.

**Art. 15.** Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do **ADMINISTRADOR** e/ou da **GESTORA**, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto ou o novo gestor, conforme o caso, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- II. No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, o **ADMINISTRADOR** fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 1º. No caso de renúncia, o prestador de serviço essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

§ 2º. Caso o prestador de serviço essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido no § 1º, o **FUNDO** deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da CVM 175, devendo o gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o administrador até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

§ 3º. No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a Superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de assembleia de cotistas de que trata o **caput**.

§ 4º. Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela assembleia geral de cotistas, o **FUNDO** deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da CVM 175, devendo o gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o administrador até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

§ 5º. No caso de alteração de prestador de serviço essencial, o administrador ou gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no art. 130 da CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

§ 6º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o **ADMINISTRADOR** não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

§ 7º. Aplica-se o disposto no Art. 15, II, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** ou da classe de cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

§ 8º. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 9º. Nas hipóteses referidas no Art. 15, II, bem como na sujeição do administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

§ 10º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de classe de cotas de FII não constitui transferência de propriedade.

**Art. 16.** Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos.

§ 1º. No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, atendidos os requisitos estabelecidos na CVM 175, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá ao **ADMINISTRADOR** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

**Art. 17.** Em caso de decretação de intervenção, administração especial temporária, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência de prestador de serviço essencial, o liquidante, o administrador temporário ou o interventor, conforme o caso, fica obrigado a dar cumprimento ao disposto neste Regulamento e na CVM 175.

§ 1º É facultado ao liquidante, administrador temporário ou interventor, conforme o caso, convocar assembleia geral de cotistas para deliberar sobre:

- I – a transferência da administração ou gestão do fundo para outra instituição; ou
- II – a liquidação do fundo.

§ 2º A partir de pedido fundamentado do liquidante, administrador temporário ou interventor, conforme o caso, a Superintendência competente pode nomear um administrador ou gestor temporário.

#### **DA ASSEMBLEIA DOS COTISTAS**

**Art. 18.** Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações contábeis, nos termos do Art. 19 do Regulamento;
- II. A substituição de prestador de serviço essencial;

- III. 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 da possibilidade de futuras emissões de cotas de classe fechada e, se for o caso, autorização e eventuais condições para a emissão de novas cotas a critério do Gestor, inclusive quanto à existência ou não de direito de preferência para os cotistas, sem necessidade de aprovação em assembleia de cotistas;
- IV. A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do **FUNDO** ou da classe de cotas;
- V. A alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da CVM 175 e § 3º abaixo.;
- VI. O plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do Art. 122 da CVM 175;
- VII. O pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- VIII. Salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- X. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes;
- XII. Alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso o fundo conte com um gestor na qualidade de prestador de serviços essenciais, à taxa de gestão.

§ 1º Caso o **FUNDO** possua diferentes classes de cotas e os cotistas de uma determinada classe deliberem substituir prestador de serviço essencial, tal classe deve ser cindida do fundo.

§ 2º A alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as classes de cotas deve ser deliberada pela assembleia geral de cotistas.

§ 3º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, ou (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser

providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas, exceto pelo item (iii), ocasião em que a comunicação deverá ser realizada imediatamente.

**Art. 19.** Anualmente, a assembleia especial de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, assim como a assembleia geral de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente.

1º A assembleia de cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente.

§ 2º A assembleia de cotistas a que comparecerem todos os cotistas pode dispensar o prazo estabelecido no § 1º.

§ 3º As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

**Art. 20.** Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- I. 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A assembleia de cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

§ 2º Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas, calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia, 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. Esse pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária. Nesse caso, o **ADMINISTRADOR** deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias do prazo de encaminhamento do pedido, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Art. 21.** A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista da classe convocada e disponibilizada nas páginas do **ADMINISTRADOR**, Gestor e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores:

§ 1º. A convocação da assembleia de cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

§ 2º. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia de cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser parcial ou exclusivamente eletrônica.

§ 3º. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 4º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

§ 5º. A assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

**Art. 22.** A assembleia de cotistas 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.

§ 1º A assembleia realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º 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.

§ 3º Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo **ADMINISTRADOR** antes do início da assembleia, observado o disposto no Regulamento.

§ 4º. A convocação para assembleia de cotistas que admita participação por meio de sistema eletrônico conterá informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para

acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

§ 5º. As informações requeridas na convocação, conforme dispostas no § 4º, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

**Art. 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:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. Na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 1º. Nas assembleias ordinárias, as informações de que trata o Art. 23 incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III da CVM 175, sendo que as informações referidas no art. 36, inciso IV do mesmo documento devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

§ 2º Sempre que a assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Art. 23 incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da CVM 175 e deste Regulamento; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da CVM 175.

**Art. 24.** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§ 1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no § 2º abaixo.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, IV, V, V, IX, XI e XII do Artigo 18 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou



- (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais referidos nos incisos do **caput** devem ser determinados com base no número de cotistas 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 ao Quórum Qualificado.

**Art. 25.** Somente podem votar na assembleia geral ou especial os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

§ 1º. As deliberações da assembleia especial de cotistas devem se ater às matérias de interesse exclusivo da respectiva classe de cotas ou subclasse de cotas, conforme o caso.

§ 2º. 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.

§ 3º. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 26.** O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de representação em assembleia de cotistas, encaminhado pelo administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o Artigo 17 da CVM 175 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no §1º supra, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pela classe afetada.

**Art. 27.** As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos Artigos 13, 14 e 37, I e II, e 76, § 6º, da CVM 175.

§ 1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§ 2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. O prestador de serviço, essencial ou não;
- II. Os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- III. Partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- IV. O cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

§ 3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem, no momento de seu ingresso no fundo, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos I a V do § 2º;
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do **FUNDO**, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo **ADMINISTRADOR**.

**Art. 28.** Além de observar os quóruns previstos neste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratem da dissolução ou liquidação do **FUNDO** ou de classe de cotas, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento, Anexos e na legislação em vigor.

## **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 29.** A assembleia de cotistas pode eleger 1 (um) representante por classe de cotas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de cotas, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista da classe de cotas;
- II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR** ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador, gestor ou consultor de investimentos de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com a classe de cotas; 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.

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, permitida a reeleição, e não farão jus a qualquer remuneração.

§ 4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º. Sempre que a assembleia de cotistas for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da CVM 175; e
- II. As informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da CVM 175.

**Art. 30.** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos dos prestadores de serviços essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VI do Artigo 29 da CVM 175, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da classe de cotas, à assembleia de cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da classe de cotas;
- V. Examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de cotas de emissão da classe de cotas detida por cada um dos representantes de cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia;
  - e) exercer essas atribuições durante a liquidação da classe de cotas; e

- f) fornecer ao **ADMINISTRADOR** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Suplemento K da CVM 175.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste Artigo.

§ 2º. Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos do art. 61 da CVM 175 e do art. 38 do seu Anexo Normativo III.

**Art. 31.** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

§ único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 32.** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas.

**Art. 33.** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

#### **DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 34.** Constituem despesas em comum do **FUNDO**, rateadas entre as classes de cotas:

- I. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- II. Despesas com meios eletrônicos para elaboração, divulgação, informação e educação dos cotistas do **FUNDO**, incluindo mídias sociais, influenciadores, mailing, site, etc.;
- III. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

- IV. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- V. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de assembleia geral de cotistas;
- VI. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias ao **FUNDO**;
- VII. Despesas com o registro de documentos em cartório relativos ao **FUNDO**.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR**, salvo decisão contrária da assembleia de cotistas.

§ 2º. As despesas comuns do **FUNDO** serão rateadas de forma equânime entre os cotistas de todas as classes de cotas do **FUNDO**.

#### **DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Art. 34.** O **FUNDO** e suas classes de cotas terão escrituração contábil próprias, devendo as suas contas e demonstrações contábeis ser segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos prestadores de serviço essenciais, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

**Art. 35.** As demonstrações contábeis do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO** e das suas classes de cotas, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§ 2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** ou da classe de cotas, conforme o caso, e o número de cotas emitidas.

**Art. 36.** O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

**DO FORO**

**Art. 37.** Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2023.

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

Administrador

**OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**

Gestora

ANEXO I  
AO  
REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ATIVOS DE RECEBÍVEIS DE RENDA  
IMOBILIÁRIAS

**CLASSE ÚNICA DO  
OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**

**Art. 1º.** O presente Anexo I (o “Anexo”) ao Regulamento do **OPEN K ATIVOS E RECEBIVEIS IMOBILIARIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO** descreve a Classe Única do Fundo (“Classe Única”), classe de cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário disciplinado nos termos da CVM 175 e seu Anexo Normativo III, com prazo de duração indeterminado, constituída sob regime fechado, e de responsabilidade ilimitada.

§1º. O público alvo da Classe Única será composto por investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, fundos de investimento, que sejam ou não investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável.

**DO OBJETO**

**Art. 2º.** A Classe Única tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários, fundamentalmente, por meio da aquisição dos seguintes ativos, ou de direitos a eles relativos, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Anexo: **(a)** Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(b)** Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); **(c)** Letras Hipotecárias (“LH”); **(d)** Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); **(e)** Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Resolução CVM 84 de 31 de março de 2022; **(f)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário **(g)** debêntures imobiliárias; **(h)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios imobiliários que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado (“FIDC”); e **(i)** demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável (“Ativos Alvo”).

**DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º.** Os recursos da Classe Única serão aplicados, conforme decisão discricionária da **GESTORA**, objetivando proporcionar rendimentos de longo prazo aos Cotistas, observada a seguinte Política de Investimentos:

- I. A Classe Única terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: **(i)** auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e/ou **(ii)** auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar;



II. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira da Classe Única deverão ser precedidas de análise da Gestora, após a avaliação e validação pela Gestora, a respeito dos referidos Ativos Alvo, devendo, ademais, respeitar a política de investimentos da Classe Única, o enquadramento da carteira da Classe Única nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:

(a) em relação aos CRI, tais títulos deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e regulamentação vigentes e deverão contar com regime fiduciário devidamente instituído nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Não há exigência de relatório de classificação de risco para os CRI, ou percentual máximo ou mínimo de concentração em determinado segmento.

(b) A Classe Única poderá adquirir e alienar, exclusivamente no mercado primário ou no mercado secundário, Certificados de Recebíveis Imobiliários de classe sênior e/ou subordinada objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, que tenham sido emitidos, estruturados, coordenados ou distribuídos pelo **ADMINISTRADOR, GESTORA** e eventual consultor especializado, conforme aplicável, e/ou pessoas e eles ligadas, conforme definidas na regulamentação aplicável ("CRIs Originados"), conforme aprovado em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 26 de agosto de 2021, observados os seguintes critérios de elegibilidade:

i com relação ao intervalo de prazo de vencimento ou *duration* dos CRIs Originados: Prazo máximo de vencimento de 15 (quinze), com *duration* máxima de 7 (sete) anos.

ii com relação à remuneração dos CRIs Originados: (x) Os indexadores para atualização monetária poderão ser: IGP-M, IPCA, INCC, além de índices pós-fixados relacionados à variação do CDI e prefixados; e (y) Spread mínimo superior a 100 bps em relação à curva de títulos públicos federais com prazos similares aos de *duration*.

iii com relação a faixa ou nível de classificação de risco: Serão adquiridos exclusivamente CRIs Originados classificados por agências de rating no mínimo como BBB (ou equivalente). Em caso de ausência de rating, apenas serão adquiridos CRIs Originados aprovados, pelos menos, em 75% dos níveis de garantia de crédito estipulados pela **GESTORA** e que sejam aprovados pela totalidade dos membros do Comitê de Crédito da **GESTORA**, conforme metodologia adotada e disponibilizada através do link abaixo:

<https://arri11.com.br/wp-content/uploads/2023/05/Comite-de-Credito-CACIO.pdf>

iv com relação ao nível de concentração admitido: Serão seguidos os parâmetros previstos na regulamentação em vigor, notadamente no artigo 40

do Anexo Normativo III da CVM 175 e artigos 44 e 45 do Anexo Normativo I da CVM 175.

v com relação as garantias reais aceitas (indicando tipos e naturezas): As operações deverão conter garantias reais por meio de alienação fiduciária ou hipoteca, cessão de recebíveis, cessão fiduciária de cotas da SPE/devedores e/ou aval.

vi os CRIs Originados devem ser ofertados no âmbito de uma oferta regida pela Instrução CVM 400 ou pelo Rito Ordinário conforme previsto na Resolução CVM 160/22 ou no mercado secundário com contraparte central.

vii As aquisições e alienações dos CRIs Originados para compor a carteira da Classe Única, deverão ser precedidas de análise da **GESTORA**, devendo verificar o cumprimento de todos os critérios acima listados, sem prejuízo da análise do **ADMINISTRADOR**.

(c) Adicionalmente aos critérios acima citados, especificamente para os casos de CRIs Originados ofertados via ICVM 476 ou Rito Automático conforme previsto na Resolução CVM 160/22, a Classe Única ou outras partes relacionadas ao Fundo só poderão adquirir até 50% (cinquenta por cento) do volume subscrito da oferta 476 ou Rito Automático conforme previsto na Resolução CVM 160/22 do CRI Originado.

(d) em relação aos demais títulos e valores mobiliários, tais títulos e valores mobiliários deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil;

(e) A Classe Única deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos em CRI, e nos demais ativos mencionados no §5º do artigo 40 da CVM 175.

III. Conforme as recomendações da **GESTORA**, bem como respeitadas as disposições do Regulamento, deste Anexo e da regulamentação aplicável, o **ADMINISTRADOR** poderá efetuar as aquisições e alienações de Ativos Alvo, independentemente de prévia aprovação em assembleia de cotistas, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do Artigo 8, § 3º do Regulamento;

IV. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, a Classe Única poderá deter imóveis em todo o território nacional, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo,

dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe Única;

**Art. 4º.** As disponibilidades financeiras da Classe Única que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades da Classe Única, de acordo a regulamentação aplicável (“Aplicações Financeiras”):

- I. cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe Única, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 175;
- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;
- III. certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País;
- IV. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.
- V. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

§ 1º. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas da Classe Única, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser mantida nas Aplicações Financeiras.

§ 2º. Caso, a qualquer momento durante a existência da Classe Única, a **GESTORA** não encontre Ativos Alvo para investimento pela Classe Única, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

§ 3º. As Aplicações Financeiras realizadas pela Classe Única não contam com garantia dos prestados de serviço essenciais ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado dos prestadores de serviço essenciais, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**Art. 5º.** Os Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe Única serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da carteira da **GESTORA**, disponível na página da rede mundial de computadores.

§ único. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

**Art. 6º.** Os recursos das emissões de cotas da Classe Única serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos da Classe Única.

**Art. 7º.** Se, para a aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, a Classe Única deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Anexo e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos neste Anexo.

**Art. 8º.** Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, e da Taxa de Performance; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos da Classe Única, inclusive de despesas com aquisição dos Ativos Alvo; e c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo.

§ único. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingências não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste Artigo 8º, não obstante o disposto no Artigo 3º, inciso IV, acima, o **ADMINISTRADOR** poderá, excepcionalmente alienar Ativos Alvo ou o **ADMINISTRADOR** poderá promover a emissão de cotas, na forma prevista neste Anexo, para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)”, acima, ouvida previamente a **GESTORA**.

**Art. 9º.** O objeto e a política de investimentos da Classe Única somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento e neste Anexo.

## **DO PATRIMÔNIO**

**Art. 10.** Poderão constar do patrimônio da Classe Única, os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras.

§ único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), o patrimônio da Classe Única será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Anexo, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

## **DAS COTAS**

**Art. 11.** As cotas da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. A Classe Única manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas

de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino da Classe Única e do **FUNDO**.

§ 2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas da Classe Única, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

§ 4º. De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas até o encerramento do prazo de duração da Classe.

§ 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após a Classe Única estar devidamente constituída e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas da Classe Única neste mercado. O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Anexo e do Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 6º. O titular de cotas da Classe Única:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe Única;
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe Única ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe Única.

#### **DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DA CLASSE ÚNICA**

**Art. 12.** O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição e início das atividades do **FUNDO** sob a vigência da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas em oferta pública do **FUNDO**, no total de até 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada ("Preço de Emissão"), no montante total de até R\$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), em série única ("Primeira Emissão").

§ 1º. Nos termos do Artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM 400/03, o Valor Total da Oferta pôde ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 240.000 (duzentas e quarenta mil) cotas, emitidas nas mesmas condições e Preço de Emissão das cotas inicialmente ofertadas,

por decisão do **ADMINISTRADOR** (“Lote Adicional”), após ouvida a **GESTORA** e, a critério da **GESTORA**, a Consultora de Investimentos.

§ 2º. As cotas da Primeira Emissão foram objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400/03 e das disposições do Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO**, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Primeira Oferta”), mediante competente registro junto à CVM, O prazo máximo para a subscrição das cotas da Primeira Emissão foi de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

§ 3º. O investimento mínimo inicial da Classe Única requerido para cada cotista foi de R\$ 1.000,00 (um mil reais), equivalente a 10 (dez) cotas por investidor.

§ 4º. A Primeira Oferta poderia ter sido encerrada ainda que não fosse colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 300.000 (trezentas mil) cotas, perfazendo o montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“Montante Mínimo de Oferta” e “Distribuição Parcial”).

§ 5º. Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, o **ADMINISTRADOR** realizaria o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da Primeira Oferta, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. Não seriam restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§6º. Caso não fosse atingido o Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o **ADMINISTRADOR** deveria proceder à liquidação do **FUNDO**, na forma prevista na legislação vigente, devendo ratear entre os subscritores, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. Não seriam restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§ 7º. As subscrições foram formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas, mediante o qual cada investidor formalizou a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

§ 8º. O **ADMINISTRADOR** informou à CVM a data da primeira integralização de cotas da Classe Única dentro do prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

## **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 13.** Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas da Classe Única deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia de cotistas ou na decisão do **ADMINISTRADOR** conforme mencionado no Artigo 15 deste Anexo, e no boletim de subscrição.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, conforme os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas da Classe Única.

§ 3º. A integralização das cotas da Classe Única será feita em moeda corrente nacional, preferencialmente à vista, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas da Classe Única em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição.

§ 4º. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, sendo obrigatória sua imediata aplicação em Aplicações Financeiras, na forma deste Regulamento.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas da Classe Única, estarão disponíveis ao investidor o exemplar do Regulamento, deste Anexo e do prospecto de distribuição de cotas da Classe Única além dos demais documentos da Oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de Oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- I. das disposições contidas no Regulamento, neste Anexo e no prospecto de distribuição de cotas da Classe Única, especialmente aqueles referentes ao objeto e à política de investimento da Classe Única; e
- II. dos riscos inerentes ao investimento na Classe Única, da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão devidos e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

§ 6º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

**Art. 14.** Para fins de subscrição ou aquisição de cotas da Classe Única, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

- I. Se a Classe Única aplicar 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 da Classe Única, a Classe Única passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pela Classe Única, de acordo com o inciso II do parágrafo único do Artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente sejam observados os seguintes requisitos cumulativos:

- (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** ou o cotista seja titular de direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;
- (ii) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- (iii) as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe Única a seus cotistas e/ou aos investimentos na Classe Única.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do **FUNDO** ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo **FUNDO** em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo **FUNDO**.

§ 3º. Nos termos do inciso II do Artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou amortização total de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de amortização total de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

#### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**



**Art. 15.** Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no Artigo 12 deste Anexo, o **ADMINISTRADOR** poderá, após ouvidas as recomendações da **GESTORA**, observado o disposto no § único do Artigo 8º acima, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), para atender à política de investimentos da Classe Única, independentemente de prévia aprovação da assembleia de cotistas (“Nova Emissão”). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo **ADMINISTRADOR**. O comunicado a ser enviado pelo **ADMINISTRADOR** ou mesmo eventual deliberação da assembleia de cotistas que seja convocada, a critério do **ADMINISTRADOR**, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe Única e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe Única, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aqueles que forem cotistas da Classe Única, na data da publicação do respectivo anúncio de início da distribuição da Nova Emissão, fica assegurado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3;
- III. Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;
- IV. As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da Resolução CVM 160 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pela Classe Única com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras da Classe Única no período;
- VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, inclusive por recomendação da **GESTORA**, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
- VII. Nas emissões de cotas da Classe Única em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das cotas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de

cumprir 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 nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);

- VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o Artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas do cotista inadimplente reverterá à Classe Única;
- IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado, a prosseguir na execução do valor devido.

§ único. Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na bolsa de valores ou mercado de balcão organizado nos quais as cotas da Classe Única sejam negociadas.

#### **DA TAXA DE INGRESSO**

**Art. 16.** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às Novas Emissões de cotas.

#### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 17.** A assembleia especial ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Artigo 34 do Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. A Classe Única deverá, nos termos da legislação aplicável, 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. O **ADMINISTRADOR** apurará os resultados da Classe Única de determinado mês até o último dia útil do mês corrente, e deverá distribuir tal resultado aos cotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única a que se refere a apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela **GESTORA** para reinvestimento em Ativos Alvo ou pelo **ADMINISTRADOR**

para composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis. O percentual mínimo aqui mencionado será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

§ 2º. Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas da Classe Única no último Dia Útil do mês anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela Administradora.

§ 3º. Entende-se por resultado da Classe Única, o produto decorrente do recebimento: (i) dos Ativos Alvo, (ii) oriundos de correção monetária ou juros de aplicações financeiras em ativos de renda fixa. Para fins de atendimento, ao disposto no parágrafo 1º, dos recebimentos da Classe Única serão deduzidos o valor do pagamento do preço de aquisição de Ativos Alvo, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas no Regulamento e neste Anexo para a manutenção do **FUNDO** e da Classe Única, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§ 4º. A Classe Única manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

**Art. 18.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo da Classe Única. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 10% (dez por cento) do valor de mercado total dos ativos da Classe Única. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do §1º acima, até que se atinja o limite acima previsto.

#### **DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA E DE ESCRITURAÇÃO**

**Art. 19.** A remuneração do **ADMINISTRADOR**, em virtude da prestação dos serviços de administração da Classe Única corresponderá ao montante equivalente a: **(a)** 0,13% (treze centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única, pagáveis mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), apurado sobre o Patrimônio Líquido no último dia útil de cada mês, devida inicialmente no último dia útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas da Classe Única e as demais no último dia útil dos meses subsequentes, observando o valor mínimo mensal de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV; **(b)** a R\$ 5.414,00 (cinco mil quatrocentos e

quatorze reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, correspondente aos serviços de escrituração das cotas da Classe Única; e **(c)** a R\$ 9.380,00 (nove mil trezentos e oitenta reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, correspondente aos serviços de custódia dos ativos do Fundo, observado o valor máximo equivalente a até 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo (“Taxa de Administração”).

**Art. 20.** A remuneração da **GESTORA**, em virtude da prestação dos serviços de gestão da carteira da Classe Única corresponderá ao montante equivalente a 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento) ao ano, a ser pago mensalmente à **GESTORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV; (“Taxa de Gestão”);

**Art. 21.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas **(i)** sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe Única; ou **(ii)** caso as cotas da Classe Única tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas da Classe Única emitidas, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe Única, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas da Classe Única emitidas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, todos a partir do mês subsequente à data de constituição da Classe Única.

#### **DA TAXA DE PERFORMANCE**

**Art. 22.** Além da Taxa de Gestão, a **GESTORA** fará jus adicionalmente a uma taxa de performance de 15% do que exceder ao retorno acumulado do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), acrescido de 2% (dois por cento) ao ano, a qual será apropriada diariamente e paga semestralmente, até o 5º Dia Útil do 1º mês do semestre subsequente, diretamente pela Classe Única (“Taxa de Performance”).

§ Único. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{Valor da Performance} = 0,15 \times \{[\text{Resultado}] - [\text{PL Base} * (1 + \text{Índice de Correção})]\}$$

Onde:

- VT Performance = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- Índice de Correção = Variação do IPCA entre a última data de apuração da Taxa de Performance (inclusive) e a data de apropriação da Taxa de Performance (exclusive)

acrescida de 2%. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;

- Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições)];
- PL Base = Patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes.
- Resultado conforme fórmula abaixo:

Resultado = [(PL Contábil) + (Distribuições)]

Onde:

- PL Contábil = Valor do patrimônio líquido contábil de fechamento do último dia útil da data de apuração da Taxa de Performance;
- Rendimento mês =

i = Mês de referência

M= Mês da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;

N = mês de apuração e/ou provisionamento de Taxa de Performance.

As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da Classe Única for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

Entende-se por “valor da cota” aquele resultante da divisão do valor do patrimônio líquido da Classe Única pelo número de cotas da Classe Única, apurados, ambos, no encerramento do dia, assim entendido como o horário de fechamento do mercado em que as cotas da Classe Única são negociadas.

#### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 23.** Além de observar os quóruns previstos no Regulamento, as deliberações da assembleia de cotistas que tratem da dissolução ou liquidação da Classe Única e da amortização das cotas da Classe Única deverão atender às demais condições estabelecidas neste Anexo e na legislação em vigor.

§ 1º. No caso de dissolução ou liquidação da Classe Única, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe Única.

§ 2º. A Classe Única poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. Porém, os recursos provenientes da venda de ativos poderão ser livremente utilizados pela Classe Única para a aquisição de novos Ativos Alvo, sempre que a **GESTORA** entender que seja adequado.

§ 3º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe Única implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 4º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas da Classe Única, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

#### **DAS DESPESAS E ENCARGOS DA CLASSE ÚNICA**

**Art. 24.** Constituem encargos e despesas da Classe Única:

- I. Taxa de Administração, Taxa de Gestão e a Taxa de Performance;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe Única;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse da Classe Única e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. Despesas com meios eletrônicos para elaboração, divulgação, informação e educação dos cotistas da Classe Única incluindo mídias sociais, influenciadores, mailing, site, etc.;
- V. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- VI. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras da Classe Única;

- VII. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações da Classe Única, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VIII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses da Classe Única, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- IX. Honorários e despesas relacionadas à empresa especializada prevista no inciso III do Artigo 3 do Regulamento, no tocante aos serviços prestados relativos à Classe Única;
- X. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas da Classe Única;
- XI. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da Classe Única, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;
- XII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe Única e realização de assembleia de cotistas da Classe Única;
- XIII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários da Classe Única;
- XIV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias à Classe Única;
- XV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única;
- XVI. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que a Classe Única seja cotista, se for o caso; e
- XVII. Despesas com o registro de documentos em cartório relativos à Classe Única.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas da Classe Única correrão por conta do **ADMINISTRADOR**, salvo decisão contrária da assembleia de cotistas.

§ 2º. As parcelas da taxa de administração devidas a prestadores de serviço essenciais e complementares nos termos do Regulamento e deste Anexo serão pagas diretamente pela Classe Única aos respectivos prestadores de serviços contratados.

#### **DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO**

**Art. 25.** A Classe Única poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe Única implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§ 2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas da Classe Única, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

**Art. 26.** A Classe Única terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos em assembleia de cotistas, nos termos do Regulamento.

§ único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe Única será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos da Classe Única, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe Única, observado o disposto na CVM 175.

**Art. 27.** Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe Única, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em assembleia.

§ 1º. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe Única pelo número de Cotas em circulação.

§ 2º. Caso não seja possível a liquidação da Classe Única com a adoção dos procedimentos previstos no § 1º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá promover, às expensas da Classe Única, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira da Classe Única, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

**Art. 28.** Nas hipóteses de liquidação da Classe Única, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe Única.

§ único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe Única análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não 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.

**Art. 56.** Após a amortização total das cotas da Classe Única, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM no prazo de até 15 (quinze) dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR**, decorrente do resgate ou amortização total de cotas.

Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2023.

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

Administrador

**OPEN CAPITAL GESTÃO DE ATIVOS LTDA.**

Gestora