

**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

Regulamento alterado pelos Prestadores de Serviços Essenciais de conformidade com as deliberações da Assembleia de Cotistas realizada em 02 de agosto de 2024 e adaptado à Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e alterações posteriores.

Art. 1º - O MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA - CNPJ 32.177.294/0001-18, doravante denominado, abreviadamente, FUNDO, constituído de Classe Única de Cotas, Fechada, com prazo indeterminado de duração e sede social na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Rio de Janeiro, 654 – 9º andar, é regido, pelo presente Regulamento, pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e seu Anexo III, conforme alterados e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis. O Sr. José Maria Ribeiro de Melo é o Diretor responsável pela supervisão do Fundo, na forma da regulamentação em vigor.

Art. 2º - O FUNDO tem por objeto adquirir e explorar, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento; ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário, doravante denominados ATIVOS IMOBILIÁRIOS.

Art. 3º - O FUNDO destina-se a receber aplicações exclusivamente de investidores qualificados.

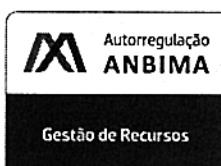
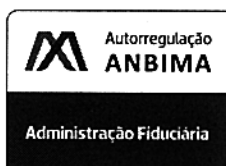
Parágrafo Único: a responsabilidade do cotista se limita ao valor por ele subscrito, portanto, o cotista não está sujeito a novos aportes em casos de eventual patrimônio líquido negativo do FUNDO.

Art. 4º - Classe e Patrimônio: O FUNDO conta com uma classe única de cotas, com patrimônio próprio, que responde somente pelas obrigações do FUNDO e da respectiva Classe.

Parágrafo Único: Entende-se por patrimônio líquido do FUNDO a soma algébrica do disponível com o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

Art. 5º - São Prestadores de Serviços ao FUNDO:

- a) **Administração Fiduciária e Gestão:** As atividades de Administrador Fiduciário e de Gestor da Carteira do FUNDO são exercidas pela MERCANTIL DO BRASIL DISTRIBUIDORA S/A - TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Rio de Janeiro nº 654



**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

- 9º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 17.364.795/0001-10, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 2742, expedido em 01/02/94, (Administrador Fiduciário e Gestor) conforme definido na Resolução CVM nº 175 como "Prestadores de Serviços Essenciais", doravante designados "Administrador/Gestor";
- b) **Distribuidor:** Banco Mercantil do Brasil S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 17.184.037/0001-10, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil a atuar como Banco Múltiplo, com sede à Avenida do Contorno nº 5.800 – Savassi – Belo Horizonte – MG, prestador dos serviços de distribuição de cotas do FUNDO.
- c) **Custódia e Escrituração:** Os serviços de Custódia e Escrituração de Ativos e Passivos são prestados pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede à Rua na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, CEP 05425-020, autorizada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários, de conformidade com as Resoluções CVM nºs 32 e 33, de 19 de maio de 1921.

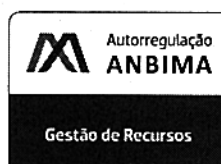
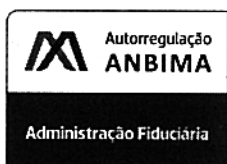
Parágrafo 1º - O Administrador/Gestor, o Distribuidor e o Custodiante e Escriturador são aderentes aos Códigos ANBIMA nas suas respectivas áreas de atuação, Código de Administração de Recursos de Terceiros e Código de Distribuição de Produtos de Investimento e Código de Serviços Qualificados.

Parágrafo 2º - O Administrador/Gestor, na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais, em conformidade com o disposto na Resolução CVM nº 175, poderá contratar outros prestadores de serviços em nome do FUNDO.

Parágrafo 3º - Cada Prestador de Serviço será responsabilizado, individualmente, pelas perdas ou prejuízos resultantes de dolo ou má-fé, nas suas respectivas áreas de atuação. A responsabilidade de cada Prestador de Serviços é limitada e exclusiva aos serviços por ele prestados.

Parágrafo 4º - A relação completa dos prestadores de serviços ao FUNDO poderá ser consultada no site cvm.gov.br, em "consulta pública".

Art. 6º - O Administrador/Gestor, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à



**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

administração do FUNDO e Gestão da Carteira, nas suas respectivas esferas de atuação.

Art. 7º - 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/Gestor ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do FUNDO.

Art. 8º - O Administrador/Gestor deverá prover o FUNDO com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, mediante a contratação de empresas especializadas:

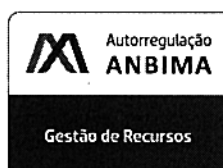
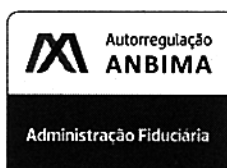
- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários.
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários.
- III. Escrituração de cotas.
- IV. Custódia de ativos financeiros.
- V. Auditoria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

Parágrafo 1º - Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor designado, o Administrador/Gestor poderá, em nome do FUNDO, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados neste artigo, mediante deliberação da assembleia de cotistas ou desde que previsto neste Regulamento.

Parágrafo 2º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do FUNDO compete exclusivamente ao Administrador/Gestor, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO.

Parágrafo 3º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do FUNDO, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Parágrafo 4º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos IV e V serão considerados despesas do FUNDO; os custos com a



A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.

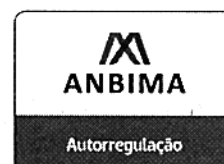
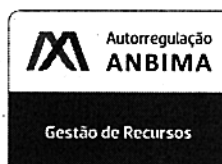
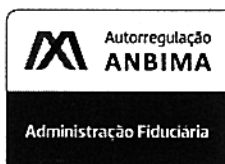
A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

contratação de terceiros para os serviços mencionados nos incisos I, II, III e VI devem ser arcados pelo Administrador/Gestor do FUNDO.

Art. 9º - Compete ao Administrador/Gestor, observado o disposto neste Regulamento:

- I. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de Cotas;
- II. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, inclusive o de ações, recursos e exceções.
- III. Abrir e movimentar contas bancárias;
- IV. Representar o FUNDO e sua Classe de Cotas em juízo e fora dele;
- V. Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado.
- VI. Adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao FUNDO.
- VII. Deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da Resolução CVM nº 175/2022;
- VIII. Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) o registro de cotistas; b) o livro de atas das assembleias gerais; c) o livro ou lista de presença de cotistas; d) os pareceres do auditor independente; e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do fundo; f) a documentação relativa às operações da classe de cotas;
- IX. Pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- X. Elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da classe de cotas;
- XI. Manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo fundo, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do fundo e suas classes de cotas;
- XII. Manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido no regulamento;
- XIII. Monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
- XIV. Observar as disposições constantes do regulamento;
- XV. Cumprir as deliberações da assembleia de cotistas;
- XVI. Verificar, após a realização das operações pelo gestor, a compatibilidade dos preços praticados com os preços de mercado, bem como informar ao gestor e à CVM sobre indícios materiais de incompatibilidade e eventual desenquadramento;
- XVII. Contratar o custodiante;
- XVIII. Contratar a prestação dos serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos;
- XIX. Cogestão da carteira de ativos.



**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

XX. Manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital.

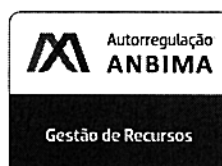
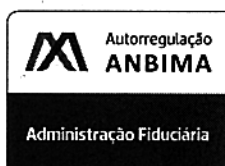
Parágrafo 1º - Para o exercício de suas atribuições, o Administrador/Gestor poderá contratar, às expensas do FUNDO, os seguintes serviços facultativos, que podem ser prestados pelo próprio Administrador/Gestor ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados: (a) distribuição de cotas; (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador/Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO; e (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos ATIVOS 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 das companhias investidas para fins de monitoramento.

Parágrafo 2º - A consultoria especializada a que se refere a alínea (b) do § 1º acima, quando contratada, deverá prestar os seguintes serviços:

- I. Assessoramento ao Administrador/Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários já realizados pelo FUNDO, análise de propostas de investimentos encaminhadas ao Administrador/Gestor, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento.
- II- Planejamento e orientação ao Administrador/Gestor na negociação para aquisições de novos imóveis comerciais que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO.
- III- Recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como a otimização de sua rentabilidade.

Parágrafo 3º - Ocorrendo a contratação, o Consultor receberá pelos seus serviços, uma remuneração máxima a ser definida na Assembleia que deliberar pela sua contratação, remuneração esta devida a partir da efetiva contratação.

Parágrafo 4º - Para o exercício de suas atribuições o Administrador/Gestor poderá, ainda, contratar, às expensas do FUNDO: (a) empresa de auditoria independente registrada na CVM; (b) seguros contra danos físicos aos Imóveis.



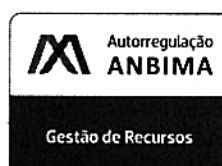
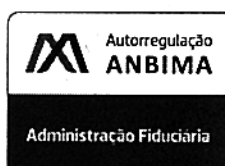
**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

Parágrafo 5º - Administrador/Gestor 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.

Parágrafo 6º - O Administrador/Gestor 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 imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da assembleia de cotistas.

Art. 10 - Constituem obrigações e responsabilidades do Administrador/Gestor do FUNDO:

- I. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento.
- II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis, 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 integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
 - a) Não integram o ativo do Administrador/Gestor.
 - b) Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador/Gestor.
 - c) Não compõem a lista de bens e direitos do Administrador/Gestor, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial.
 - d) Não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador/Gestor.
 - e) Não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador/Gestor, por mais privilegiados que possam ser.
 - f) Não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- III. 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 Gerais.
 - c) A documentação relativa aos imóveis e às operações da Classe.
 - d) Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe.

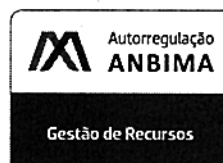
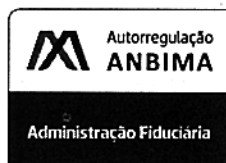


**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

- e) O arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do artigo 7º e do parágrafo 1º do artigo 8º.
- f) Os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas, se for o caso.
- g) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO.
- h) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe de Cotas.
- i) Custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pela Classe;
- j) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos da Classe.
- k) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo determinado pela regulamentação vigente.
- l) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo referente à Divulgação de Informações.
- m) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- n) Observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da assembleia de cotistas.
- o) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos da Classe, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

Art. 11 - É vedado ao Administrador/Gestor, no exercício de suas atividades praticar os seguintes atos em nome do FUNDO em relação a qualquer Classe:

- I. Receber depósito em sua conta corrente.
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade.
- III. Contrair ou efetuar empréstimo.
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO.
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país.
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas da Classe do próprio FUNDO.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A' followed by a flourish.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A' followed by a flourish.

**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

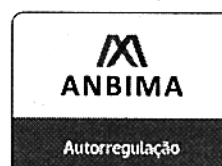
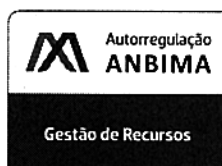
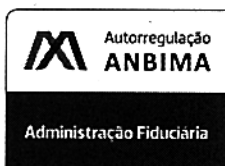
- VII. Vender à prestação cotas da Classe do FUNDO, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital.
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas.
- IX. Utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas.
- X. Ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o Administrador/Gestor, ou entre o FUNDO e o consultor especializado, ou entre o FUNDO e cotistas detentores de 10% (dez por cento) ou mais do patrimônio do FUNDO, o ou entre o FUNDO e o incorporador ou o empreendedor.
- XI. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.
- XII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Resolução CVM nº 175/2022.
- XIII. 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.
- XIV. 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 do FUNDO.
- XV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador/Gestor, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe do FUNDO.

Art. 12 - O Administrador/Gestor será substituída nas hipóteses de sua renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, o Administrador/Gestor fica obrigada a:

- I. Convocar imediatamente Assembleia de cotistas para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do FUNDO ou da Classe, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador/Gestor, ainda que após sua renúncia.
- II. Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, as matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe ou do Fundo, a ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A'.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A'.

**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas, caso o Administrador/Gestor não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 3º - No caso de liquidação extrajudicial do Administrador/Gestor, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste regulamento, convocar a assembleia de cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo Administrador/Gestor e a liquidação ou não da Classe ou do FUNDO.

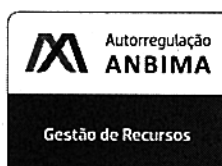
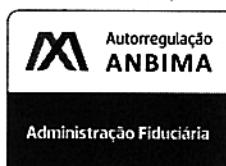
Parágrafo 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio da Classe ou do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

Parágrafo 5º - Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação da Classe ou do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador/Gestor, cabendo à assembleia de cotistas, nestes casos, eleger novo Administrador/Gestor para processar a liquidação da Classe ou do FUNDO.

Parágrafo 6º - Se a assembleia 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 nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo 7º - Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput*, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo Administrador/Gestor, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

Parágrafo 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de classes de um fundo imobiliário não constitui transferência de propriedade.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

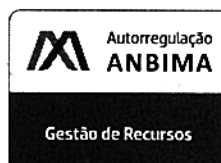
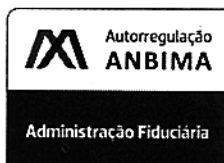
Art. 13 - Caso o Administrador/Gestor renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos da Classe.

Art. 14 - Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre as matérias comuns às classes de cotas e a assembleia especial de cotistas deliberar sobre os assuntos específicos de cada classe de cotas, na forma prevista na Resolução CVM nº 175, conforme alterada, a saber:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador/Gestor.
- II. Alteração do regulamento do FUNDO.
- III. Destituição ou substituição do Administrador/Gestor e escolha de seu substituto.
- IV. Emissão de novas cotas.
- V. Fusão, incorporação, cisão total ou parcial e transformação ou liquidação da Classe ou do FUNDO.
- VI. Dissolução e liquidação da Classe do FUNDO, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento.
- VII. Alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação, se for o caso.
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na integralização de cotas da Classe ou adquiridos pela Classe do FUNDO.
- IX. Eleição e destituição do representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável.
- X. Alteração da taxa de administração.
- XI. Alteração do prazo de duração do FUNDO.
- XII. Determinar ao Administrador/Gestor a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Regulamento do FUNDO.
- XIII. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses.
- XIV. Deliberar sobre outras matérias previstas neste Regulamento.
- XV. O plano de resolução de patrimônio líquido negativo da Classe.
- XVI. O pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas.

Art. 15 - A Assembleia de cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do artigo anterior deverá ser realizada, anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Parágrafo 1º - A referida assembleia de cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.



**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

Parágrafo 2º - A assembleia de cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Art. 16 - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador/Gestor ou do custodiante do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

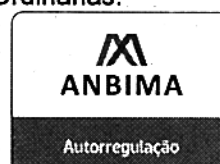
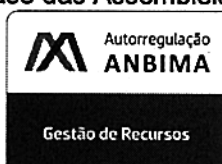
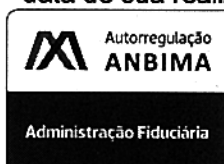
Art. 17 - Compete ao Administrador/Gestor convocar a Assembleia Geral, observado o disposto neste Regulamento.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe de Cotas do FUNDO ou pelo representante dos cotistas, custodiante e prestadores de serviços essenciais, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao Administrador/Gestor, 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 geral assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo 3º - A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência a cada cotista da Classe, enviada por via postal ou por correio eletrônico a todos os cotistas inscritos no livro "Registros de Cotistas", conforme endereço constante do respectivo boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao Administrador/Gestor, observadas as seguintes disposições:

- I. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.
- II. A convocação da assembleia geral deve ser feita com 15 (quinze) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias e com 30 (trinta) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização no caso das Assembleias Gerais Ordinárias.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

- III. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral.
- IV. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.
- V. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do FUNDO, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do FUNDO ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador/Gestor, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

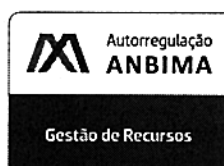
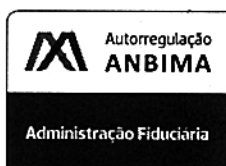
Parágrafo 5º - O pedido de que trata o § 4º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175/2022 e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual de que trata o § 4º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Art. 18 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 19 - 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. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem metade mais um dos presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples").

Parágrafo Único. Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição do Administrador/Gestor e escolha



A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe; (iv) dissolução e liquidação da Classe ou do FUNDO, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos da Classe que tenham por finalidade a liquidação do FUNDO; (v) apreciação de laudos de avaliação de bens imóveis ou direitos a ele relativos utilizados para integralização de cotas do FUNDO; (vi) aprovação de atos que configurem conflito de interesses; e (vii) alteração da taxa de administração.

Art. 20 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no livro Registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Parágrafo Único. Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento.

Art. 21 - O Administrador/Gestor poderá encaminhar aos cotistas pedidos de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

Parágrafo 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

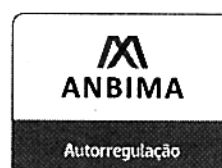
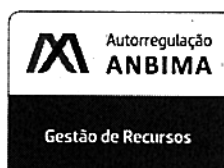
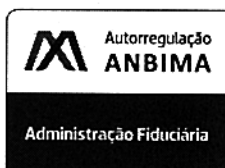
- a) Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.
- b) Facultar ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração.
- c) Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 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/Gestor o envio pedido de procuração aos demais cotistas do FUNDO, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, 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.

Parágrafo 3º - O Administrador/Gestor 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.

Parágrafo 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador/Gestor, em nome de cotistas, serão arcados pelo FUNDO.

Art. 22 - Não podem votar nas assembleias gerais do FUNDO:



A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

- I. O Administrador/Gestor.
- II. Os sócios, diretores e funcionários do Administrador/Gestor.
- III. Empresas ligadas ao Administrador/Gestor, seus sócios, diretores e funcionários.
- IV. Os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO.
- VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

Parágrafo único. Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

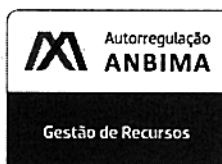
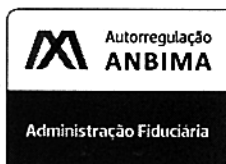
- I. Os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI.
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.
- III. Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76.

Art. 23 - Além de observar o quórum previsto no artigo 19, as deliberações da Assembleia Geral que tratarem da dissolução, liquidação ou amortização das cotas deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

Parágrafo 1º - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do FUNDO.

Parágrafo 2º - Na hipótese de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

Parágrafo 3º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em



**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 4º - Após a partilha do ativo, o Administrador/Gestor deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

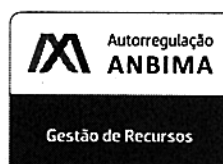
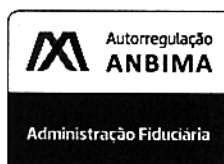
- I. No prazo de 15 (quinze) dias: (i) O termo de encerramento firmado pelo Administrador/Gestor em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; e (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o § 2º acima, acompanhada do parecer do auditor independente.

Parágrafo 5º - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do patrimônio ou sua liquidação.

Parágrafo 6º - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará na 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.

Art. 24 - O FUNDO poderá ter um representante dos cotistas nomeado pela Assembleia Geral, que terá o prazo de gestão de 1 (um) ano, permitida a renomeação por mais um período, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do FUNDO.
- II. Não exercer cargo ou função no Administrador/Gestor ou no controlador do Administrador/Gestor, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza.
- III. Não poderá exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.
- IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o FUNDO;
- 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



**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador/Gestor e aos cotistas da Classe de Cotas do FUNDO a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 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 do FUNDO, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do FUNDO, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

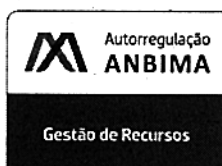
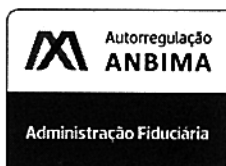
Parágrafo 4º - Sempre que a assembleia geral do FUNDO for convocada para eleger representante de cotistas, as seguintes informações sobre o candidato devem ser disponibilizadas pelo Administrador/Gestor:

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo III, da Resolução CVM nº 175/2022; e
- II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do FUNDO que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas.

Parágrafo 5º - Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral dos Cotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Art. 25 - Compete ao representante dos cotistas:

- I. Fiscalizar os atos do Administrador/Gestor e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;



A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

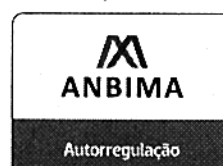
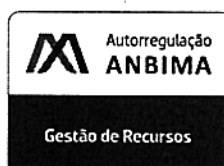
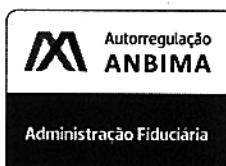
**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador/Gestor, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- III. Denunciar ao Administrador/Gestor e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO e da Classe, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- V. Examinar as demonstrações financeiras do FUNDO 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 do FUNDO detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K, da Resolução CVM nº 175/2022, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral.
- VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO; e
- VIII. Fornecer ao Administrador/Gestor em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Suplemento K, da Resolução CVM nº 175/2022.

Parágrafo 1º - O Administrador/Gestor é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

Parágrafo 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador/Gestor esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador/Gestor 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



A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

Administrador/Gestor proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022 e do art. 38 do Anexo Normativo III.

Art. 26 - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

Art. 27 - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres do Administrador/Gestor nos termos do art. 24 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

Art. 28 - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

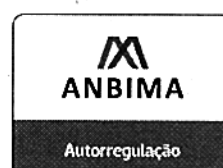
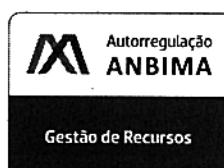
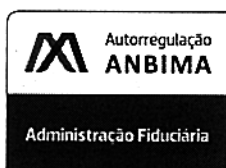
Art. 29 - Demonstrações Financeiras: O FUNDO e sua Classe terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à do Administrador/Gestor e outras Classes, se houver, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 30 - As demonstrações financeiras da Classe do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

Parágrafo 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador/Gestor.

Parágrafo 2º - 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. 31 - O FUNDO e a Classe de Cotas estarão sujeitos às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom left of the page.

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

Parágrafo Único. Observadas as normas aplicáveis, os ATIVOS IMOBILIÁRIOS constantes da carteira da Classe do FUNDO serão avaliados a valor de mercado.

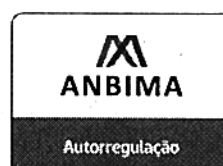
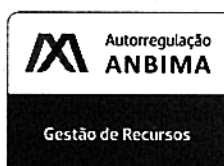
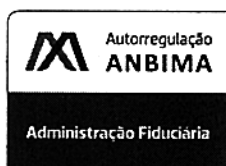
Art. 32 - Tributação: Não há limitação à subscrição de cotas do FUNDO, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando ressalvado que (i) se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO, o FUNDO passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de IR sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo FUNDO, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Art. 33 - O Administrador/Gestor compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao FUNDO e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, ao disposto no artigo antecedente.

Parágrafo Único. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador/Gestor no sentido de se manter o tratamento tributário do FUNDO aplicável na data de sua constituição. O Administrador/Gestor não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados no artigo 32, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao FUNDO e à Classe, a seus cotistas e/ou aos investimentos no FUNDO.

Art. 34 - Encargos e Rateio de Despesas e Contingências do FUNDO: Constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de suas classes de cotas, se houver, conforme disposto na Resolução CVM 175.

- I – Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do fundo;
- II – Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas nesta Resolução;
- III – Despesas com correspondências de interesse do fundo, inclusive comunicações aos cotistas;
- IV – Honorários e despesas do auditor independente;



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'D' or similar character.

**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

- V – Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- VI – Despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- VII – Honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- VIII – Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- IX – Despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- X – Despesas com a realização de assembleia de cotistas;
- XI – Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe;
- XII – Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- XIII – Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- XIV – Taxas de administração e de gestão;
- XV – Montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão;
- XVI – Taxa máxima de distribuição.

Parágrafo Único: Quaisquer outras despesas que não constituam encargos correm por conta do respectivo Prestador de Serviço Essencial que o tiver contratado.

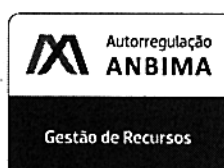
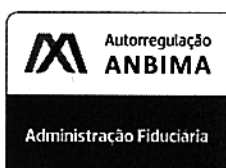
Art. 35 - O exercício social do FUNDO tem início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

Art. 36 – O Gestor e o Distribuidor manterão os serviços de atendimento aos Cotistas do FUNDO, Classe ou Subclasses, quando houver, com vistas ao esclarecimento de dúvidas e ao recebimento de eventuais reclamações ou quaisquer outros assuntos relacionados ao FUNDO às Classes ou Subclasses, através dos seguintes telefones e endereços eletrônicos:

Telefones: (031) 3057-6731 e (031) 3057-6568

E-mails: mb_corretora_gestao@mercantil.com.br

mercantil.distribuidora@mercantil.com.br



**REGULAMENTO DO MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

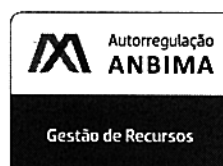
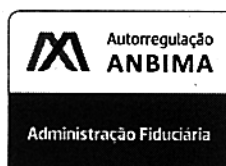
Art. 37 – O Administrador poderá utilizar dos meios de comunicação eletrônico ou físico para envio de documentos; convocações, resumos das assembleias bem como de outras informações aos Cotistas do FUNDO, Classes ou Subclasses, quando houver.

Parágrafo 1º - É de responsabilidade do Cotista manter o seu cadastro atualizado, especialmente o endereço, endereço eletrônico, telefones, etc., sob pena do não recebimento de informações e comunicados de seu interesse.

Parágrafo 2º - Além do disposto no parágrafo anterior, os Prestadores de Serviços Essenciais manterão todas as informações e documentos passíveis de envio aos Cotistas na sua página na rede mundial de computadores. www.bancomercantil.com.br

Art. 38 - O Gestor tem como política de exercer o direito de voto em Assembleias Gerais das companhias nas quais a Classe detenha participação relevante.

Art. 39 - Os casos omissos serão resolvidos pelos Prestadores de Serviços Especiais, nas suas respectivas áreas de atuação, de conformidade com a legislação e a regulamentação aplicáveis à matéria e os princípios gerais de direito, ficando designado o foro da Comarca de Belo Horizonte, Capital do Estado de Minas Gerais, para quaisquer ações e/ou procedimentos judiciais relativos às dúvidas que, eventualmente, venham a ser suscitadas na aplicação deste Regulamento e não resolvidas administrativamente, com a renúncia expressa de qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.

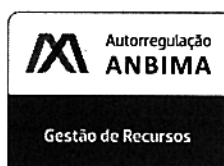
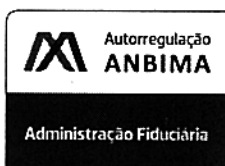
A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

**ANEXO DA CLASSE MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

Este Anexo dispõe sobre as informações específicas para a Classe de Cotas do fundo MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ Nº 32.177.294/0001-18, ("FUNDO") e deverá ser interpretado em conjunto com o Regulamento do FUNDO.

1 - Características do FUNDO e da Classe:

Categoria CVM	Fundo de Investimento Imobiliário
Regime de Classe	Fundo de Classe Única de Cotas
Tipo de Classe	Fundo de Classe Fechada
Responsabilidade do Cotista	Limitada ao valor subscrito
Prazo de Duração	Indeterminado
Público Alvo	Investidores Qualificados
Objeto	A Classe tem por objeto adquirir e explorar, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento; ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliários, ("ATIVOS IMOBILIÁRIOS").
Política de Investimento	Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão do Administrador/Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do FUNDO se processará em atendimento aos seus objetivos, observando a sua política de investimentos.
Prestadores de Serviços Essenciais	Administrador e Gestor: Mercantil do Brasil Distribuidora S.A. – Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Rio de Janeiro nº 654 - 9º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 17.364.795/0001-10, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório

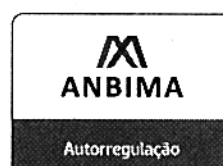
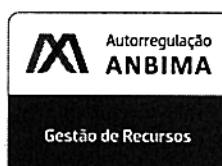
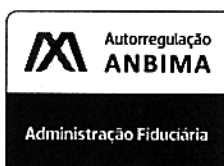


ANEXO DA CLASSE MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.

	nº 2742, expedido em 01/02/94, ("Administrador/Gestor").
Custódia e Escrituração de Valores Mobiliários	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , Instituição Financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, conjunto 41, sala 2, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários como prestadora de serviços de administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório número 14.820, de 08 de janeiro de 2016, para a prestação de serviços de Custódia e Escrituração de Valores Mobiliários de conformidade com as Resoluções CVM nºs 32 e 33, de 19 de maio de 2021, ("Vórtx").
Distribuição	Banco Mercantil do Brasil S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.184.037/0001-10, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil a atuar como Banco Múltiplo, com sede à Avenida do Contorno nº 5.800 – Savassi – Belo Horizonte – MG. ("Distribuidor")
Cálculo da Cota	O valor da cota da Classe é calculado diariamente. O valor da cota do dia é resultante da divisão do valor do patrimônio líquido de fechamento pelo número de cotas da Classe, apurados, ambos, no encerramento do dia.
Escrituração Contábil	O FUNDO e a Classe têm escrituração contábil própria e segregada da escrituração dos Prestadores de Serviços Essenciais.
Taxas de Ingresso, Saída e Performance	Não há cobrança de taxas de ingresso, saída ou performance
Exercício social	De 1º de janeiro à 31 de dezembro de cada ano.

2 - EMISSÃO, COLOCAÇÃO E RESGATE DE COTAS

3.1 - As cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis, e terão a forma nominativa, escritural.



**ANEXO DA CLASSE MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

3.2 - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

3.3 - O titular de cotas da Classe:

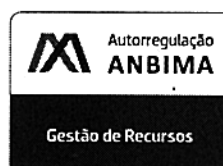
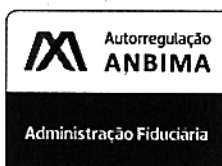
- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe do FUNDO.
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da carteira da Classe do FUNDO ou do Administrador/Gestor,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

4- A Classe do FUNDO foi constituída mediante a emissão mínima de 2.000 (duas mil) cotas no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) cada, totalizando R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e máxima de 30.000 (trinta mil) cotas, no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) cada, totalizando R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), as quais poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional e/ou títulos e valores mobiliários avaliados a preço de mercado e/ou ao preço justo determinado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros a serem obtidos, ajustados com base na taxa de juros vigente no mercado.

5 - A Classe do FUNDO poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, observado que:

5.1 - O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade das cotas; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

5.2 - Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas ficam assegurados, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias, contados da data em que a deliberação pela emissão de novas cotas for aprovada.



**ANEXO DA CLASSE MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

5.3 - As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

5.4 - De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis objeto da Classe do FUNDO ou direitos reais sobre eles, observado o previsto no regulamento no que se refere ao objeto e a política de investimentos da Classe do FUNDO.

5.5 - A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H, da Resolução CVM nº 175, e aprovado pela assembleia de cotistas.

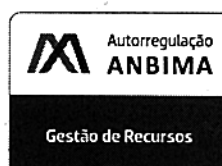
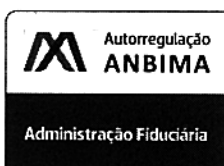
5.6 - O Administrador/Gestor deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

5.7 - A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição ou no prazo estabelecido pelo compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, §2º, e 115, §§ 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

5.8 - A integralização das cotas de nova emissão pode ser à vista ou em prazo determinado no compromisso de investimento. O compromisso de investimento é documento por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas na medida em que o Administrador/Gestor do FUNDO fizer chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e no Regulamento.

6 - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

7 - Política de Investimentos: Os recursos da Classe serão aplicados, sob a gestão do Administrador/Gestor, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração da carteira da Classe do FUNDO se processará em atendimento aos seus objetivos, observando a seguinte política de investimentos:

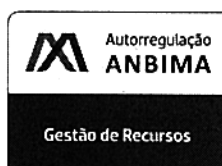
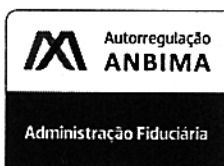


A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

- I. A Classe poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único ATIVO IMOBILIÁRIO.
- II. A Classe terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir receitas por meio de venda, locação ou arrendamento dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros os direitos decorrentes da venda, locação ou arrendamento, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos.
- III. A Classe poderá, a critério do Administrador/Gestor, adquirir ATIVOS IMOBILIÁRIOS gravados com ônus reais.
- IV. A Classe poderá alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento.
- V. A Classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações do tipo, ou mesmo através de cessão de direitos de locação, arrendamento ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas de propósito específico que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.
- VI. As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em imóveis, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros de acordo com as normas editadas pela CVM.
- VII. O Administrador/Gestor poderá, em nome da Classe do Fundo, adquirir, alienar, locar ou arrendar ATIVOS IMOBILIÁRIOS, nos limites previstos neste Regulamento, independente de prévia autorização dos cotistas.

7.1 – A atuação no mercado de derivativos se restringe às operações que forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

**ANEXO DA CLASSE MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

7.2 - O Administrador/Gestor poderá adquirir, alienar, locar ou arrendar ATIVOS IMOBILIÁRIOS, nos limites previstos neste Regulamento, independente de prévia autorização dos cotistas.

8 - O Administrador/Gestor deverá exercer o direito de voto nas sociedades investidas pela Classe com vistas à maximização dos resultados da Classe, observados os objetivos e a política de investimento prevista neste Regulamento.

8.1 - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe.

9 - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas.

10 - A participação da Classe em empreendimentos imobiliários poderá se dar por meio da aquisição de:

I - Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

II - Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas à Classe, conforme descritas no objeto do Regulamento.

III - Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

IV - Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

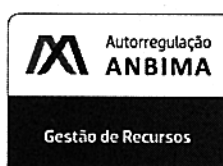
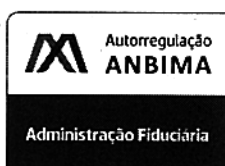
V- Letras hipotecárias;

VI - Letras de crédito imobiliários e Letras imobiliárias garantidas;

VII - Outros ativos permitidos pela legislação específica e/ou no Regulamento do Fundo.

11 - A Classe poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil, ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

12 - O objeto e a política de investimentos da Classe do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

**ANEXO DA CLASSE MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

13 - Em razão da política de investimento adotada pelo FUNDO não existe a possibilidade de seus cotistas serem chamados para realizarem aportes adicionais visando cobertura de patrimônio líquido negativo.

14 - Os investimentos na Classe do FUNDO não são garantidos pelo Administrador/Gestor ou por outros prestadores de serviços contratados ou por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

15 - O Administrador/Gestor, bem como os fundos de investimento e carteiras por ele administrados ou pessoas a eles ligadas, poderão atuar como contraparte em operações realizadas pela Classe.

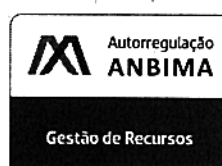
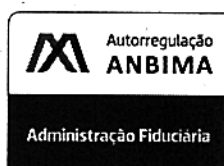
16 - Distribuição de Resultados: a Assembleia de Cotistas, a ser realizada anualmente em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o artigo 15 do Regulamento da Classe, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

16.1 - A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à respectiva apuração.

16.2 - Entende-se por resultado da Classe, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis e/ou dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS integrantes do patrimônio da Classe, conforme o caso, bem como eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidas as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe.

16.3 - A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

17 - A rentabilidade da Classe é função do valor de mercado dos ativos que compõem sua carteira. A variação de preços desses ativos configura a possibilidade de ganhos e de perdas. Desta forma, eventualmente, poderá haver perda do capital investido, não cabendo ao Administrador/Gestor ou ao Fundo Garantidor de Crédito – FGC, garantir qualquer rentabilidade ou o valor aplicado. Os ativos que compõem a carteira da Classe, estão sujeitos aos seguintes riscos:



A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

**ANEXO DA CLASSE MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

I - Risco de Mercado: Os ativos são contabilizados a valor de mercado, que é afetado por fatores econômicos gerais e específicos tais como: ciclos econômicos, alteração de legislação e de política econômica, podendo dessa forma, causar oscilações nos preços dos títulos que compõem a carteira e, conseqüentemente, depreciação no valor da quota;

II - Risco de Crédito: representado pela perda potencial decorrente do não cumprimento das obrigações de uma contraparte para com o FUNDO ou a Classe;

III - Risco de Liquidez: representado pela possibilidade de redução ou mesmo de inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira nos respectivos mercados em que são negociados, podendo o gestor encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar esses ativos pelo preço e no tempo desejado;

IV - Risco Legal: risco decorrente de decisões judiciais e/ou regulamentares que afetem o retorno esperado para a Classe;

V - Risco proveniente da utilização de Derivativos: É o risco de perda em decorrência de eventual insuficiência de hedge ou por variações bruscas no preço dos ativos em momentos de nervosismo do mercado;

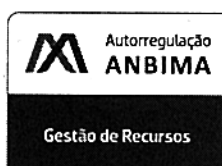
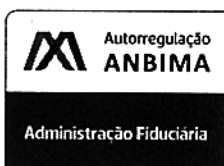
VI - Risco Sistêmico: resulta de alterações econômicas que podem afetar todos os investimentos, não podendo ser reduzido através de uma política de diversificação;

VII - Risco de Taxa de Juros: Alterações políticas e econômicas podem afetar as taxas de juros praticadas, podendo acarretar fortes oscilações nos preços dos ativos que compõem a carteira, impactando a rentabilidade da Classe.

18 - Para o gerenciamento dos riscos a que a carteira da Classe se encontra exposta, o Administrador/Gestor adota os seguintes métodos:

I - Para o gerenciamento do risco de mercado, utiliza-se o Valor em Risco (Value-at-Risk – VaR) objetivando-se estimar a perda potencial máxima dentro de dado horizonte temporal e determinado intervalo de confiança. Dado que a métrica de VaR é aplicável somente em condições normais de mercado são realizados testes de estresse que possibilitam avaliar as carteiras sob condições extremas de mercado, tais como crises e choques econômicos, utilizando-se cenários retrospectivos e prospectivos.

II - Todo o processo de aquisição de títulos representativos de dívida privada obedece a limites operacionais definidos com base em análises próprias e ou de terceiros e nos ratings emitidos por agências classificadoras de risco de crédito no país.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

III - Como forma de reduzir o risco de liquidez, são mantidas posições substanciais e consideradas adequadas em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais que são os ativos com maior volume de negociação no mercado.

IV - A política utilizada pelo Administrador/Gestor para gerenciar os riscos a que a Classe e seus cotistas estão sujeitos, não constitui garantia contra eventuais perdas patrimoniais que possam ser incorridas pela Classe e ou por seus cotistas, especialmente em situações anormais de mercado, quando a referida política de gerenciamento de risco pode ter sua eficiência reduzida.

19 – Divulgação de Informações – O Administrador/Gestor divulga informações sobre a Classe de cotas de forma abrangente, equitativa e simultânea para todos os cotistas da classe, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos seguintes documentos e informações nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores do administrador, do gestor e do distribuidor:

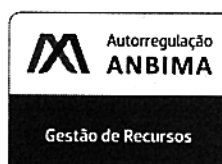
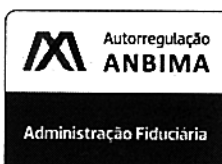
20 - O Administrador/Gestor deve prestar aos cotistas, à CVM e ao mercado em que as cotas da Classe estejam negociadas, se for o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.

21 – Outras informações ou dúvidas em relação ao Fundo ou à Classe poderão ser solicitadas diretamente ao Administrador/Gestor através do serviço de atendimento ao cotista, conforme disposto na parte geral deste regulamento.

22 - O correio eletrônico será uma forma de correspondência válida entre o Administrador/Gestor e a CVM e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

23 - Todas as informações e documentos relativos ao FUNDO que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador/Gestor ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.bancomercantil.com.br.

24 - Da Remuneração: a Classe pagará pela prestação dos serviços de distribuição, gestão e administração, 1,00% (um inteiro por cento) ao ano, sobre o valor do patrimônio líquido, observado o valor mínimo de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), elaborado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, como somatório das



A handwritten signature in black ink, located at the bottom left of the page.

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

**ANEXO DA CLASSE MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

remunerações devidas pelos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; escrituração, emissão e resgate de cotas, conforme segue:

I – 1,00% (um inteiro por cento) pelos serviços de administração fiduciária, tesouraria e gestão da carteira da classe;

II - 0% (zero por cento) pelos serviços de distribuição de cotas – taxa de distribuição máxima;

III - 0% (Zero por cento) pelos serviços de processamento dos ativos financeiros e escrituração da emissão e resgate de cotas;

24.1 - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido, e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

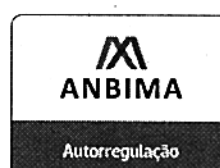
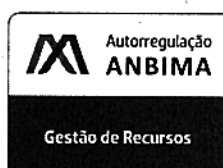
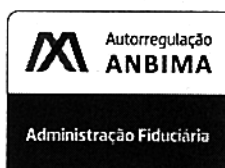
24.2 – A Classe pagará diretamente aos prestadores dos serviços mencionados no item 24.1 acima, os valores que lhes forem devidos, na forma ajustada nos respectivos contratos.

25 - Os contratos de prestação de serviços acima referidos, firmados com terceiros pelo Administrador/Gestor, em nome do FUNDO, devem ser mantidos pelo Administrador/Gestor e respectivos contratados, a disposição da CVM.

26 - Os prestadores de serviços essenciais e demais prestadores de serviços do fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas no regulamento.

27 - O FUNDO pagará mensalmente e diretamente ao Custodiante a taxa máxima de custódia de 0,10% (dez centésimos por cento) a.a. sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO e/ou da Classe a título de prestação de serviços de custódia, observado o mínimo mensal de R\$ 8.000,00 (oito mil reais). Os valores previstos acima serão atualizados pela variação positiva do IPCA a cada período de 12 (doze) meses.

28 - O FUNDO pagará mensalmente pelos serviços de escrituração o valor total de R\$ 2.250,00 (dois mil, duzentos e cinquenta reais), que será descontado diretamente da Taxa de Administração. Os valores previstos acima serão atualizados pela variação positiva do IPCA a cada período de 12 (doze) meses.



MERCANTIL

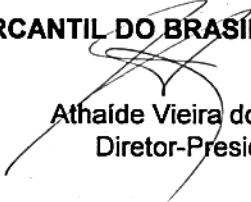
Distribuidora S.A.
Títulos e Valores
Mobiliários

**ANEXO DA CLASSE MB BI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
RESPONSABILIDADE LIMITADA – CNPJ 32.177.294/0001-18 – VIGENTE EM
09/08/2024.**

29 – O Fundo não cobra taxa de Ingresso.

30 – Patrimônio Líquido Negativo e Responsabilidade Limitada – A responsabilidade dos cotistas é limitada ao valor por ele subscrito. Assim, caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da Classe de cotas está negativo ou tenha ciência de pedido ou de declaração judicial de insolvência da Classe de cotas, deverá adotar, imediatamente, as medidas aplicáveis conforme disposto na Resolução CVM 175.

**MERCANTIL DO BRASIL DISTRIBUIDORA S.A. TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**


Athaide Vieira dos Santos
Diretor-Presidente


José Dimas Aleixo
Diretor Executivo

