
REGULAMENTO DO
BRESCO DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

Rio de Janeiro, 8 de outubro de 2024.

CAPÍTULO I

DENOMINAÇÃO, FORMA, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 1.1. O Fundo, denominado **BRESCO DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Resolução CVM 175, pela Lei 8.668/93, por este Regulamento e pelas Leis Aplicáveis.

Artigo 1.1.1. O prazo de duração do Fundo é de 8 (oito) anos contado a partir da data da primeira integralização de Cotas ("Prazo de Duração"). O Prazo de Duração será automaticamente prorrogado pelo tempo necessário para permitir que o Fundo cumpra com eventuais obrigações que somente serão devidas ou receba eventuais direitos que somente serão recebidos após o Prazo de Duração originalmente previsto ("Prazo de Duração Residual").

Artigo 1.1.2. Na hipótese de o Prazo de Duração do Fundo encerrar-se em dia que não seja um Dia Útil, a liquidação do Fundo será efetuada no primeiro Dia Útil subsequente.

Artigo 1.1.3. O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de Cotas, cujas características e direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, amortização e resgate estão dispostas no Anexo A ao presente Regulamento, sendo certo que até o final do prazo de duração indicado no Artigo 1.1.1 acima, não haverá a criação de novas classes de cotas.

CAPÍTULO II

DEFINIÇÕES

Artigo 2.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula terão os significados atribuídos abaixo, observado, ainda, as definições aplicáveis à única Classe do Fundo, conforme listadas no respectivo anexo. Além disso, **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; **(b)** os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo II aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(e)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; **(g)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e **(h)** todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

“Administrador”	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91.
“ANBIMA”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anexo A” ou “Anexo”	Anexo descritivo da única Classe de Cotas do Fundo, que rege o seu funcionamento de modo complementar ao disciplinado neste Regulamento.
“Assembleia Especial”	A Assembleia Especial de Cotistas da Classe, para os quais são convocados todos os Cotistas da Classe.
“Assembleia Geral”	A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, para os quais são convocados todos os Cotistas.
“Ativos do Fundo”	Significa os ativos descritos no Regulamento nos quais o Fundo poderá investir, de acordo com a política de investimento aqui descrita, compreende Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários (o que inclui, entre outros, as Sociedades Investidas e os Empreendimentos Imobiliários).
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Benchmark”	Significa 100% (cem por cento) da variação do IPCA/IBGE no período decorrido, acrescido de 6% (seis por cento) ao ano, calculado <i>pro rata temporis</i> a partir de cada integralização de Cotas.
“Boletim de Subscrição”	Significa qualquer boletim de subscrição do Fundo celebrado por qualquer Cotista, que regulamente as condições de subscrição e integralização de Cotas.

“CAM-B3”	Significa a Câmara de Arbitragem do Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“Carteira”	Conjunto de Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros componentes da carteira da única Classe de Cotas do Fundo.
“Chamada de Capital”	No caso de integralização de Cotas a prazo, nos termos deste Regulamento, cada chamada de capital aos Cotistas para aportar recursos no Fundo, mediante a integralização parcial ou total das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, conforme orientação do Gestor, nos termos do Regulamento, dos respectivos Boletins de Subscrição e/ou, conforme aplicável, dos respectivos Compromissos de Investimento.
“Classe”	A única Classe de Cotas do Fundo, Classe de Cotas A, para a qual será constituído patrimônio segregado pelo Administrador, nos termos da Resolução CVM 175.
“CNPJ/MF”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“Compromisso de Investimento”	Significa qualquer compromisso de investimento do Fundo executado pelos Cotistas, a fim de regular as condições de pagamento das cotas subscritas e das Chamadas de Capital.
“Controlador”	Significa o Administrador atuando na qualidade de controlador, responsável pela prestação dos serviços de controladoria do Fundo.
“Cotas”	As Cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, representativas de frações iguais do patrimônio da única Classe.
“Cotista”	O titular de Cotas.
“Custodiante”	Significa o Administrador atuando na qualidade de custodiante, responsável pela custódia e escrituração das Cotas.
“CVM”	A Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
“Demandas”	Qualquer demanda de terceiros, passivos, decisões, despesas, perdas e danos, incluindo quaisquer

	valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível ação judicial, procedimento arbitral ou processo administrativo, sofridos ou incorridos pelo Gestor, Administrador ou qualquer Parte Indenizável.
"Dia Útil"	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
"Empreendimentos Imobiliários"	Os imóveis nos segmentos logístico e/ou industrial que sejam objeto de investimento e detidos diretamente e/ou indiretamente pelo Fundo, incluindo por meio das Sociedades Investidas, os quais (i) serão obrigatoriamente localizados em regiões estratégicas no raio de até 30 (trinta) quilômetros das 20 (vinte) cidades com maior PIB do Brasil, com classificação (" <i>fulfillment</i> ") mínima "A", ou (ii) serão localizados em quaisquer outras regiões estratégicas no Brasil desde que se trate de investimento por meio da modalidade <i>built-to-suit</i> tendo como contraparte empresas com boa qualidade de crédito (i.e., com classificação mínima A+ estabelecida por uma das 3 (três) maiores agências de classificação de risco).
"Fundo"	Significa o Bresco Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos Resolução CVM 175.
"Gestor"	Bresco Investimentos e Gestão Ltda., sociedade empresária limitada, sediada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, n.º 620, 4º andar, conjunto 42 (parte), Jardim Europa, CEP: 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.415.310/0001-70.
"IGP-M"	Significa o Índice Geral de Preços Mercado calculado

	pela Fundação Getúlio Vargas.
“Investidores Profissionais”	São os investidores profissionais conforme arrolados no artigo 11 da Resolução CVM 30.
“Investidores Qualificados”	São os investidores qualificados conforme arrolados no artigo 12 da Resolução CVM 30.
“IPCA/IBGE”	Significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado de tempos em tempos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou qualquer índice que venha a substituí-lo em virtude de imposição legal, ou o índice que seja legalmente aceitável e que reflita o IPCA/IBGE da melhor maneira possível.
“Informe Trimestral”	Refere-se ao Suplemento J da Resolução CVM 175.
“Informe Anual”	Refere-se ao Suplemento K da Resolução CVM 175.
“IRRF”	Significa o imposto de renda retido na fonte.
“Justa Causa”	Significa (i) uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; (ii) qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra o Gestor apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) decisão, seja (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o Gestor relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar, e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo; (iv) conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa, de natureza condenatória, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, o descredenciamento do Gestor pela CVM como

	gestor de carteira de valores mobiliários; e (v) conforme determinado por decisão arbitral, judicial ou administrativa, de natureza condenatória, contra a qual não tenha sido obtido efeito suspensivo, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações (a) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (b) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Gestor.
“Laudo de Avaliação”	O laudo de avaliação elaborado nos termos do Suplemento H da Resolução CVM 175.
“Lei 8.668/93”	A Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
“Lei n.º 9.307/96”	Significa a Lei n.º 9.307/96, de 23 de setembro de 1996.
“Leis Aplicáveis”	Significam todos os estatutos, leis, decretos, portarias, normas, regras e regulamentos vigentes e aplicáveis, em cada caso, como em vigor de tempos em tempos.
“Manuais ANBIMA”	Significam (i) o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros; (ii) as Regras e Procedimentos de Deveres Básicos; e (iii) as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, todos emitidos ANBIMA.
“Novas Cotas”	Significam as novas cotas da Classe que podem ser emitidas e subscritas em futuras emissões.
“Objetivo do Investimento”	Significa o objetivo do Fundo, que é adquirir e desenvolver Empreendimentos Imobiliários, diretamente ou indiretamente, inclusive por meio de Sociedades Investidas, na forma deste Regulamento e das Leis Aplicáveis.
“Oferta Pública”	Significa toda e qualquer distribuição pública de Cotas de emissão do Fundo que venha a ser realizada durante o Prazo de Duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160
“Partes Indenizáveis”	O Administrador, o Gestor e suas partes relacionadas, representantes ou agentes do Administrador ou Gestor, ou de quaisquer de suas partes relacionadas,

	quando agindo em nome da Classe.
“Partes Interessadas”	Significa (i) qualquer um dos Cotistas; (ii) o Administrador; e (iii) o Gestor.
“Patrimônio Líquido”	A soma (a) das disponibilidades, (b) do valor da respectiva Carteira, e (c) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.
“Patrimônio Líquido do Fundo”	Patrimônio Líquido do Fundo, o qual deverá ser constituído por meio da soma do Patrimônio Líquido da única Classe de Cotas do Fundo.
“Preço de Emissão”	Significa o valor de emissão das Cotas, conforme definido nos respectivos Boletins de Subscrição e/ou Compromissos de Investimento. O Preço de Emissão da Primeira Oferta será de R\$100,00 (cem reais) por Cota.
“Preço de Integralização”	Significa o preço de integralização de cada Cota da emissão do Fundo, conforme definido nos respectivos Boletins de Subscrição e/ou Compromissos de Investimento. O Preço de Integralização da Primeira Oferta será de R\$100,00 (cem reais) por Cota.
“Primeira Oferta”	Significa a primeira Oferta Pública de Cotas do Fundo, destinada a Investidores Profissionais.
“Prestador de Serviços”	Prestador de Serviço Essencial ou não-essencial, contratado pelo Fundo ou pela Classe.
“Prestador(es) de Serviços Essenciais”	Gestor e/ou o Administrador, indistintamente.
“Reais, Real, R\$”	A moeda corrente do país no qual o Fundo é constituído.
“Regras”	Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 12.1 abaixo.
“Regulamento”	O presente regulamento do Fundo, incluindo seus anexos.
“Resolução CVM 30”	A Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.

“Resolução CVM 160”	A Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
“Resolução CVM 175”	A Resolução da CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, complementada ou substituída de tempos em tempos.
“Sociedades Investidas”	Significa a(s) sociedade(s) por ações de capital fechado, a(s) sociedade(s) empresária(s) de responsabilidade limitada ou demais veículos de investimento que terão como objeto social o investimento e desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários e/ou que tenha como atividades preponderantes aquelas permitidas aos fundos de investimentos imobiliários, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, cujas ações ou cotas, conforme o caso, sejam adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente.
“Taxa de Administração”	Significa a taxa de administração que é devida ao Administrador pela única Classe de Cotas, paga diretamente pela Classe ao Administrador, calculada nos termos do Anexo A.
“Taxa de Gestão”	Significa a taxa de gestão que é devida ao Gestor pela única Classe de Cotas, paga diretamente pela Classe ao Gestor, calculada nos termos do Anexo A.
“Taxa de Gestão Antecipada”	Significa o valor total que seria devido (e ainda não tenha sido pago) ao Gestor a título de Taxa de Gestão durante todo o Prazo de Duração, considerando como valores de capital subscrito e de capital investido os respectivos valores do capital subscrito e do capital investido do Fundo na data da Renúncia Motivada, conforme definido no Anexo A ou destituição sem Justa Causa do Gestor, conforme aplicável.
“Taxa de Performance”	Significa a taxa de performance que é devida ao Gestor pela Classe, paga diretamente pela Classe ao Gestor, calculada nos termos do Anexo A.

CAPÍTULO III
PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E NÃO-ESSENCIAIS: RESPONSABILIDADES, ATRIBUIÇÕES E REMUNERAÇÃO

Identificação e Atribuições

Artigo 3.1. O Fundo é administrado pelo Administrador e tem seus recursos geridos pelo Gestor, o qual tem poderes para exercer de forma ampla todos os direitos inerentes aos ativos e bens integrantes da Carteira (exceto imóveis), cabendo-lhe, ainda tomar todas as decisões de investimento, bem como o disposto na regulamentação vigente, neste Regulamento e no respectivo Anexo.

Artigo 3.1.1. O Administrador será responsável pelas atribuições que lhe são aplicáveis nos termos do artigo 104 da parte geral da Resolução CVM 175 e dos artigos 29 e 30 do Anexo III da Resolução CVM 175.

Artigo 3.1.2. Além das atribuições que lhe são aplicáveis nos termos da Resolução CVM 175, o Gestor ficará responsável pelas seguintes atribuições, observado o disposto no Anexo A e na Resolução CVM 175:

- (i) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo e o Objetivo do Investimento (exceto imóveis);
- (ii) empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida em cada particular circunstância, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo e do Objetivo de Investimento;
- (iii) observar e fazer cumprir as disposições do Regulamento, do Anexo A e de qualquer outro contrato envolvendo o Fundo de que o Gestor seja parte, interveniente, anuente ou do qual tenha tido ciência;
- (iv) cumprir as deliberações da Assembleia Geral e/ou da Assembleia Especial;
- (v) exercer o direito de voto do Fundo relativamente às deliberações a serem tomadas nas assembleias gerais e/ou reuniões de sócios das Sociedades Investidas;
- (vi) deliberar sobre a constituição de eventual reserva para contingências e/ou despesas;
- (vii) implementar a emissão de ações, cotas e outros valores mobiliários de *equity* ou de dívida pelas Sociedades Investidas;
- (viii) representar o Fundo na qualidade de sócio, cotista ou acionista das Sociedades Investidas e dos condomínios e associações dos Empreendimentos Imobiliários;
- (ix) aprovar o aumento ou redução do capital social das Sociedades Investidas;
- (x) aprovar quaisquer reorganizações societárias, cisões, incorporações, incorporações de ações, fusões, dissolução e/ou liquidação das Sociedades Investidas;
- (xi) solicitar ao Administrador que encerre uma determinada Oferta Pública antes do prazo previsto no respectivo instrumento de emissão, conforme disposto do Anexo A;
- (xii) executar os investimentos e desinvestimento em Ativos Imobiliários (exceto imóveis) e

Ativos Financeiros em nome da Classe;

(xiii) acompanhar o desempenho das Sociedades Investidas e dos Empreendimentos Imobiliários, representando ativamente o Fundo junto às Sociedades Investidas, inclusive firmando os acordos de acionistas ou de sócios das Sociedades Investidas em nome do Fundo e quaisquer outros instrumentos vinculados ao investimento e/ou desinvestimento, bem como representando o Fundo no âmbito das suas assembleias gerais e reuniões de eventuais conselhos e comitês no nível das Sociedades Investidas ou assembleias de condôminos de Empreendimentos Imobiliários, conforme aplicável;

(xiv) orientar o Administrador sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, cessão, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta e/ou aluguel dos Ativos Imobiliários;

(xv) submeter à apreciação da Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial proposta sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de amortização e resgate de Cotas descritas no Anexo A deste Regulamento;

(xvi) solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial para deliberar sobre itens que julgar necessário;

(xvii) solicitar ao Administrador que realize Chamadas de Capital;

(xviii) aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratado para a elaboração do Laudo de Avaliação, bem como aprovar a contratação de outros prestadores de serviços do Fundo, conforme aplicável;

(xix) aprovar a realização de benfeitorias em Empreendimentos Imobiliários;

(xx) desenvolver os projetos e propostas de investimento e desinvestimento para o Fundo em Ativos Imobiliários;

(xxi) assessorar o Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos e desinvestimentos em Ativos Imobiliários realizados pelo Fundo;

(xxii) supervisionar os assuntos relacionados às locações, arrendamentos e/ou direito real de superfície dos Empreendimentos Imobiliários, tais como: **(a)** calcular os valores devidos pelas respectivas ocupações após os reajustes anuais e eventuais encargos moratórios; **(b)** enviar aos ocupantes dos Empreendimentos Imobiliários, conforme aplicável, comunicações acerca do descumprimento das obrigações de pagamento e àquelas relacionadas à renovação de seguros, nos termos previstos nos respectivos contratos; **(c)** verificar e acompanhar as renovações, conforme aplicável, das garantias relacionadas aos contratos em vigor; e **(d)** solicitar aos ocupantes dos Empreendimentos Imobiliários, conforme aplicável, os comprovantes de cumprimento das obrigações constantes dos respectivos contratos, especialmente, das obrigações relacionadas ao pagamento de impostos e de prêmios de seguro;

(xxiii) fiscalizar e verificar o cumprimento das obrigações dos ocupantes dos

Empreendimentos Imobiliários decorrentes dos respectivos contratos e comunicar aos ocupantes eventuais descumprimentos de que tenha ciência, comunicando ao Administrador quaisquer descumprimentos que não tenham sido sanados em prazo razoável;

(xxiv) conduzir as negociações das renovações dos contratos relativos aos Empreendimentos Imobiliários em vigor, acompanhar a elaboração e a negociação dos instrumentos jurídicos que suportam as renovações das respectivas ocupações e, ainda, no caso de vacância de inquilinos: **(a)** propor às respectivas contrapartes, analisar e aprovar as oportunidades de locação, arrendamento, desenvolvimento e/ou venda dos Empreendimentos Imobiliários e/ou dos respectivos direitos reais; **(b)** contratar prestadores de serviços para o gerenciamento dos Empreendimentos Imobiliários do Fundo durante o período de vacância de inquilinos, incluindo, serviços de segurança, limpeza e manutenção predial; **(c)** orientar e monitorar os novos ocupantes na elaboração dos projetos de ocupação, bem como efetuar as devidas vistorias e inspeções antes do início da ocupação; e **(d)** acompanhar a vistoria de entrega dos Empreendimentos Imobiliários ao final dos respectivos contratos;

(xxv) acompanhar e aprovar a contratação de prestadores de serviços necessários para o desenvolvimento e gerenciamento dos Empreendimentos Imobiliários que estiverem sob responsabilidade do Fundo, incluindo, serviços de construção, gerenciamento, segurança, limpeza e manutenção predial;

(xxvi) negociar, operacionalizar e participar da elaboração dos documentos necessários para o investimento e desinvestimento em Ativos Imobiliários;

(xxvii) acompanhar as atividades relacionadas ao desenvolvimento, à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, a: **(a)** realizar vistorias técnicas; **(b)** contratar serviços e/ou laudos técnicos, inclusive ambientais, conforme aplicável; **(c)** revisar projetos de execução de reparos e/ou projetos que visem à manutenção e conservação dos Empreendimentos Imobiliários, bem como acompanhar a sua execução; e **(d)** conforme aplicável, elaborar relatórios sobre o andamento dos reparos e/ou das obras de manutenção e conservação;

(xxviii) recomendar a implementação de benfeitorias nos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, mediante: **(a)** a elaboração de relatório contendo o detalhamento dos projetos a serem executados, os custos envolvidos, o cronograma de execução, os benefícios gerados pelas benfeitorias e eventuais impactos sobre o valor de locação; **(b)** obtenção de orçamentos junto a construtoras e revisão dos projetos elaborados por estas; **(c)** revisão do orçamento e negociação das condições comerciais para a execução de benfeitorias; e **(d)** desde que a realização da benfeitoria tenha sido aprovada, nos termos deste Regulamento, acompanhamento da execução das benfeitorias e suas respectivas averbações perante os órgãos competentes;

(xxix) nos casos de solicitação, por parte do ocupante dos Empreendimentos Imobiliários, de realização de benfeitorias e/ou reformas, seja para ampliação ou recuperação dos Empreendimentos Imobiliários, analisar as propostas de benfeitorias e/ou reformas e autorizar, conforme o caso;

(xxx) coordenar os trabalhos relacionados à manutenção da documentação atualizada dos

Empreendimentos Imobiliários pertencentes ao Fundo e à regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes, contratando prestadores de serviços responsáveis pela obtenção, conforme aplicável, de certidões e demais documentos comprobatórios de regularidade dos Empreendimentos Imobiliários do Fundo incluindo, mas não se limitando ao auto de vistoria do corpo de bombeiros, "habite-se" e licenças ambientais, a fim de auxiliar na regularização de eventuais pendências perante os órgãos competentes, incluindo, mas não se limitando aos cartórios de registro de imóveis e prefeituras;

(xxxii) analisar os termos e condições das apólices de seguro dos Empreendimentos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como: **(a)** apontar eventuais inconsistências constantes das referidas apólices e solicitar aos ocupantes a tomada de providências para a sua regularização; **(b)** acompanhar o vencimento e solicitar a renovação das referidas apólices; **(c)** no caso de ocorrência de sinistro parcial ou total, buscar informações acerca das causas que originaram o sinistro, podendo participar das negociações entre ocupante e seguradora no que diz respeito aos trâmites para a liberação de recursos para reconstrução ou reparação, conforme o caso; e **(d)** acompanhar as atividades relacionadas à reconstrução ou reforma, bem como a sua regularização perante os órgãos competentes;

(xxxiii) enviar ao Administrador, sempre que razoavelmente solicitado, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos;

(xxxiv) realizar toda e qualquer atividade com a devida observância à legislação, regulação e autorregulação aplicáveis, em especial à Lei 8.668/93, à Resolução CVM 175 e aos Manuais ANBIMA, no que couberem;

(xxxv) disponibilizar ao Administrador, trimestralmente, em até 30 (trinta) dias após o encerramento do trimestre a que se referirem, as informações relativas aos Ativos Imobiliários necessárias para elaboração do Informe Trimestral;

(xxxvi) disponibilizar ao Administrador, anualmente, em até 65 (sessenta e cinco) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem, as informações relativas aos Ativos Imobiliários necessárias para elaboração do Informe Anual; e

(xxxvii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

Artigo 3.2. Os custos, despesas e encargos referentes ou decorrentes da prática, pelo Gestor, das atribuições previstas no Artigo 3.1 acima, serão de responsabilidade e arcados pelo Fundo.

Artigo 3.2.1. Em acréscimo às vedações previstas no art. 101 da parte geral da Resolução CVM 175, aplicáveis aos prestadores de serviço essenciais, o Gestor deverá observar as vedações previstas no artigo 32 do Anexo III da Resolução CVM 175.

Artigo 3.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, nos termos do Anexo III da Resolução CVM 175, o Gestor poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da(s)

Classe(s) de Cotas exclusivamente para garantir obrigações assumidas pela(s) Classe(s).

Responsabilidade

Artigo 3.3. O Administrador, o Custodiante, o Controlador e o Gestor não responderão perante o Fundo e seus Cotistas, individualmente ou solidariamente entre si, por perdas ou eventual Patrimônio Líquido negativo da Classe de Cotas A, porém responderão, sem solidariedade entre si, por prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com dolo ou má-fé no âmbito de seus respectivos deveres em razão de e quando procederem com violação da legislação e das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo, à Classe de Cotas A ou a este Regulamento, conforme comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

Artigo 3.3.1. A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

Artigo 3.4. O Administrador, o Custodiante, o Controlador e o Gestor não respondem, nos termos do artigo 1.368-E, caput, do Código Civil, pelas obrigações legais e contratuais assumidas pelo Fundo e/ou pela Classe, mas respondem, não solidariamente, pelos prejuízos que causarem quando procederem com dolo ou má-fé, observadas suas respectivas esferas de atuação, conforme comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

Artigo 3.5. Caso haja Demandas, o Fundo e/ou a Classe deverá manter o Gestor, Administrador, o Custodiante, o Controlador e suas Partes Indenizáveis isentos de responsabilidade e ressarcir-los de quaisquer dessas Demandas, desde que: (a) tais Demandas, passivos, decisões, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de quaisquer possíveis ações judiciais, procedimentos arbitrais ou processos administrativos) surjam devido a ou estejam relacionados com as atividades da Classe de Cotas A ou do Fundo; e (b) as perdas e danos que não tenham decorrido unicamente de Justa Causa da respectiva Parte Indenizável. Caso exista uma apólice de seguro que cubra o risco da conduta adotada pela Parte Indenizável, essa Parte Indenizável será indenizada pelos custos e despesas incorridos nos termos dessa apólice de seguro, antes de fazer jus à indenização ora prevista.

CAPÍTULO IV

SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 4.1. O Prestador de Serviços Essenciais deve ser substituído nas hipóteses de: (a) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM; (b) renúncia; ou (c) destituição, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 4.1.1. No caso de descredenciamento, renúncia ou destituição de Prestador de Serviço Essencial, deverão ser observadas as disposições previstas na Resolução CVM 175, em especial nos artigos 107 e seguintes, além da cooperação com o prestador substituto, incluindo a entrega de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa

prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

Artigo 4.1.2. Caso o Prestador de Serviços Essenciais renuncie às suas funções em relação ao Fundo, nos termos deste Regulamento, tal Prestador de Serviços Essenciais deverá: (i) continuar a devidamente administrar o Fundo e/ou gerir os recursos do Fundo até que um prestador substituto seja eleito nos termos deste Regulamento, sem prejuízo do disposto no artigo 108 da Resolução CVM 175, e (ii) cooperar com o prestador substituto, incluindo a entrega de todo e qualquer documento e informações necessárias para que o substituto possa prestar serviços de administração ou de gestão de recursos, conforme o caso, ao Fundo.

Artigo 4.1.3. Nos casos de renúncia, destituição e/ou substituição do Gestor, deverão ser observados, além do disposto no presente Regulamento, os procedimentos descritos no respectivo Anexo.

CAPÍTULO V ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 5.1. Observado o disposto nos Artigo 5.2 a Artigo 5.10 abaixo, competirá privativamente aos Cotistas, em Assembleia Geral e, se aplicável, em Assembleia Especial, deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

<u>Matéria</u>	<u>Quórum de Deliberação (em primeira ou segunda convocação)</u>
(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo apresentadas pelo Administrador;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ii) a alteração deste Regulamento e do Anexo A, por tratar de única Classe de Cotas, ressalvadas as hipóteses de alteração que não dependem de aprovação prévia dos Cotistas, incluindo as hipóteses do Artigo 5.1.1 abaixo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(iii) a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(iv) a destituição ou substituição do Gestor, com ou sem Justa Causa, e escolha	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas,

de seu substituto;	quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(v) aprovar a emissão de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(vi) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial ou a transformação do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(vii) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(viii) salvo quando diversamente previsto em regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ix) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 12 do Anexo III da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(x) alteração do Prazo de Duração do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas..
(xi) deliberar sobre a realização de	Maioria dos votos dos Cotistas presentes,

operações que caracterizem potencial conflito de interesses, conforme artigo 27, parágrafo 1º do artigo 31 e artigo 32, inciso IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;	desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(xii) alterações da Taxa de Administração;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(xiii) alterações da Taxa de Performance e da Taxa de Gestão; e	Maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.
(xiv) o plano de resolução do patrimônio líquido negativo.	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.

Artigo 5.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, Assembleia Especial ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(a)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(b)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços, tais como alteração na razão social, endereço, website e telefone; **(c)** envolver redução de taxa devida a Prestador de serviços, devendo tais alterações ser comunicadas aos Cotistas nos prazos previstos na regulamentação aplicável.

Artigo 5.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada a qualquer momento pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por Cotistas ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo e em circulação, ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto neste Regulamento. A Assembleia Geral será realizada, pelo menos, uma vez ao ano, em até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social.

Artigo 5.2.1. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com antecedência mínima de **(i)** 30 (trinta) dias no caso de Assembleia Geral ordinária e **(ii)** 15 (quinze) dias no caso de

Assembleia Geral extraordinária e encaminhada aos Cotistas e disponibilizada nos websites do Administrador, Gestor e, em caso distribuição de Cotas em andamento, dos distribuidores.

Artigo 5.2.2. A convocação 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 Geral. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral.

Artigo 5.2.2.1. A Assembleia Geral convocada para deliberar sobre a matéria constante do inciso (i) acima do Artigo 5.1 acima somente pode ser realizada no prazo de 30 (trinta) dias contados da disponibilização aos Cotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado, podendo a Assembleia Geral a que comparecer a totalidade dos Cotistas dispensar a observância do prazo estabelecido neste artigo, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 5.2.3. No caso de Assembleia Geral ordinária, os titulares de no mínimo 3% (três por cento) das Cotas emitidas, ou o representante dos Cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia.

Artigo 5.2.3.1. O pedido que trata o Artigo 5.2.2, acima, 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 referida Assembleia Geral.

Artigo 5.2.3.2. O percentual a que se refere o Artigo 5.2 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

Artigo 5.2.4. O Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas, na página por ele mantida na rede mundial de computadores, e nos demais locais previstos no artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, na data da realização da convocação até a data da efetiva realização da Assembleia Geral.

Artigo 5.2.5. Independentemente da convocação prevista no Artigo 5.2.1 acima, será considerada regular toda e qualquer Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

Artigo 5.2.6. A segunda convocação da Assembleia Geral poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação ou com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência.

Artigo 5.3. A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Artigo 5.3.1. As alterações do Regulamento serão eficazes na data deliberada pela Assembleia Geral. Entretanto, nos casos listados a seguir, serão eficazes, no mínimo, a partir de 30 (trinta) dias corridos após a comunicação aos Cotistas, salvo se aprovadas pela unanimidade dos Cotistas:

- (i) criação, aumento ou alteração do cálculo da Taxa de Administração e de outras taxas;
- (ii) alteração da política de investimento definida no Anexo; e

(iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo, que acarrete alteração, para os Cotistas envolvidos, das condições elencadas nos incisos anteriores.

Artigo 5.4. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas que, na data da convocação da Assembleia Geral, estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso.

Artigo 5.4.1. Terão qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, de acordo com o disposto nas Leis Aplicáveis.

Artigo 5.4.2. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral.

Artigo 5.5. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, eleger um representante dos Cotistas, pessoa física e/ou pessoa jurídica, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, desde que o respectivo representante dos Cotistas: **(i)** seja Cotista, **(ii)** não exerça cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ele, direta ou indiretamente, controladas e em coligadas ou outras sociedades sob Controle comum; ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza, **(iii)** não exerça cargo ou função na sociedade empreendedora dos Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso, ou preste-lhe assessoria de qualquer natureza **(iv)** não seja administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário **(v)** não esteja em conflito de interesses com o Fundo; e **(vi)** não esteja 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. Compete ao representante de Cotistas eleito informar ao administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 5.5.1. Cabe 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.

Artigo 5.5.2. O(s) representante(s) dos Cotistas não farão jus, sob qualquer hipótese, ao recebimento de remuneração do Fundo, do Administrador ou do Gestor, no exercício de tal função. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 5.5.3. Os representantes dos Cotistas, terão mandato de no mínimo 1 (um) ano, sendo eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, sendo permitida a reeleição.

Artigo 5.5.4. A eleição dos representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo venha a ter até 100 (cem) Cotistas.

Artigo 5.5.5. Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Prestador de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia de Cotistas relativas à: (a) emissão de novas Cotas, exceto nas emissões realizadas a critério do Administrador nos termos previstos por este Regulamento; e (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras do Fundo;
- (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 detida por cada um dos representantes de Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo e Informe Anual, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia de Cotistas; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Artigo 5.6. Os representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas bem como exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Artigo 5.7. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata este artigo.

Artigo 5.7.1. Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Artigo 5.7.2. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos previstos por este Regulamento e pelas disposições regulamentares aplicáveis.

Artigo 5.8. Os representantes de Cotistas devem comparecer às assembleias de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Artigo 5.8.1. 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.

Artigo 5.9. Nos termos da Resolução CVM 175 e observado o disposto no Regulamento e neste Anexo, não podem votar nas Assembleias Gerais **(i)** o prestador de serviços, essencial ou não; **(ii)** os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço; **(iii)** partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudo de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(v)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo por qualquer outra razão não expressamente prevista nos itens (i) a (iv) acima.

Artigo 5.9.1. Não se aplica a vedação prevista no Artigo 5.9. acima, quando **(i)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vii) do Artigo 5.9 acima, nos casos previstos nestes mesmos incisos; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto de acordo com as Leis Aplicáveis; ou **(iii)** no caso específico do item (iv) do Artigo 5.9, caso todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação.

Artigo 5.10. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas na Resolução CVM 175.

Artigo 5.11. Considerando que o Fundo possui apenas uma Classe de Cotas, as disposições relativas à Assembleia Geral se aplicarão, *mutatis mutandis*, em relação às Assembleias Especiais que se relacionem especificamente com disposições exclusivas do Anexo da Classe.

Artigo 5.12. O Gestor, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.bresco.com.br/gestora/>.

CAPÍTULO VI

CLASSE DE COTAS

Artigo 6.1. O Fundo terá uma única Classe de Cotas, cujo funcionamento é regido, de modo complementar ao disposto neste Regulamento e pelo Anexo A deste Regulamento.

CAPÍTULO VII

ENCARGOS, RATEIO DE ENCARGOS E CONTINGÊNCIAS

Artigo 7.1. Os encargos estão definidos no Anexo A a este instrumento.

CAPÍTULO VIII

DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

Seção I – Informações Periódicas

Artigo 8.1. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM;
- (ii) observado o disposto no Artigo 3.1.2(xxxiv), trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM;
- (iii) observado o disposto no Artigo 3.1.2(xxxv), anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (a) as demonstrações financeiras;
 - (b) o relatório do auditor independente; e
 - (c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K do artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes dos Cotistas;
- (v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

Artigo 8.2. As informações periódicas e eventuais do Fundo serão divulgadas no website do Administrador e/ou Gestor e/ou da CVM e/ou da B3 (Fundos.NET).

Artigo 8.2.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Artigo 8.2 acima, enviar as informações referidas nesta Seção I à B3, bem como à CVM.

Seção II – Informações Eventuais

Artigo 8.3. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo, dentre outras informações previstas no artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM:

- (i) edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela classe de cotas, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de

investimentos;

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Artigo 8.3.1. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas. Para fins deste Regulamento, considera fato relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: **(i)** na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; **(ii)** na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e **(iii)** na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Artigo 8.3.2. Adicionalmente, consideram-se exemplos de ato ou fato relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses:

- (i)** alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;
- (ii)** contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;
- (iii)** contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no regulamento;
- (iv)** mudança na classificação de risco atribuída à Classe;
- (v)** alteração de Prestador de Serviço Essencial;
- (vi)** fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe;
- (vii)** alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- (viii)** cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (ix)** emissão de Cotas de classe fechada;
- (x)** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (xi)** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Empreendimentos Imobiliários destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (xii)** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade

do Fundo;

(xiii) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da classe;

(xiv) a venda ou locação dos Empreendimentos Imobiliários destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade.

Artigo 8.4. A publicação de informações referidas nesta Seção II deve ser realizada na forma do Artigo 8.2 acima, observado o disposto no Artigo 8.3.1 acima.

Artigo 8.5. Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da Classe, os Imóveis que integrem a carteira da Classe devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

CAPÍTULO IX DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 9.1. O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

Artigo 9.2. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas, anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Artigo 9.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

Artigo 9.3. O Fundo tem escrituração contábil destacada da do Administrador.

CAPÍTULO X FATORES DE RISCO

Artigo 10.1. Os potenciais investidores devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas do Fundo, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento, no Informe Anual e, em particular, avaliar a íntegra dos fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos abaixo.

Artigo 10.1.1. Risco Macroeconômico: o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário

recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, variações das taxas de juros, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; (iv) o ataque do grupo sunita palestino "Hamas" contra cidades israelenses a partir da Faixa de Gaza; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação de preços dos combustíveis fósseis, encarecendo a produção e custos logísticos, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e o Gestor, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Artigo 10.1.2. Riscos Relacionados à Liquidez: A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário. No caso do Fundo, as suas Cotas, ainda que venham a ser listadas em bolsa, estarão sujeitas a restrições a negociação (*Lock-Up das Cotas*) nos termos deste Regulamento, o que impacta ainda mais o risco de liquidez do Fundo. Desse modo, o investidor que subscrever as cotas

deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento por todo o Prazo de Duração do Fundo.

Artigo 10.1.3. Risco imobiliário: Os Empreendimentos Imobiliários poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos, no todo ou em parte, em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Artigo 10.1.4. Ativos Imobiliários em fase de implementação. O desenvolvimento dos Ativos Imobiliários, diretamente pelo Fundo ou por meio das Sociedades Investidas, enfrentam desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Negócios novos precisam desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos. A estratégia de negócio, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar os negócios e os resultados, como eventuais atrasos na execução das obras e inauguração de novos negócios, riscos de não aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. Não é possível garantir que a estratégia do Fundo e/ou das Sociedades Investidas será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados. Em consequência, é possível que o Fundo e/ou as Sociedades Investidas não sejam bem-sucedidos na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento de suas operações tal como planejado, de forma que as suas respectivas condições financeiras, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão das Sociedades Investidas e, em última análise, do Fundo, podem ser afetados de forma negativa, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

Artigo 10.1.5. Riscos relacionados ao financiamento. A estratégia para o desenvolvimento dos Ativos Imobiliários exige volumes significativos de capital. Caso o caixa gerado internamente não seja suficiente para suprir suas respectivas necessidades de capital, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas podem ser obrigados a levantar capital adicional, inclusive por meio de financiamentos futuros ou novas ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, tais como ações e valores mobiliários conversíveis em ações, para financiar suas atividades e

iniciativas de crescimento.

Financiamentos futuros poderão não estar disponíveis, ou, se disponíveis, poderão não possuir condições satisfatórias, o que poderá afetar de forma negativa o desenvolvimento dos projetos, ou resultar em maiores juros e despesas com amortização e maior alavancagem, impactando negativamente a condição financeira, geração de caixa e resultados operacionais do Fundo e das Sociedades Investidas.

Ademais, as Sociedades Investidas podem captar recursos por meio da distribuição pública de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, que, mesmo sendo garantido o direito de preferência ou o direito de prioridade ao Fundo nos termos da legislação vigente, pode resultar na diluição da participação no capital social, caso tais direitos de preferência ou prioridade não sejam integralmente exercidos pelo Fundo. Não fosse só, caso o Fundo deseje manter sua participação no capital social das Sociedades Investidas, poderá ser necessário fazer uma nova emissão de Cotas da Classe, para aporte nas Sociedades Investidas, o que pode importar na diluição da participação dos atuais Cotistas no Patrimônio Líquido do Fundo. Não há garantia de que haverá disponibilidade de capital adicional. A falta de acesso a capital adicional pode forçar as Sociedades Investidas a reduzirem ou postergarem desembolsos de capital, vender ativos ou reestruturar e refinarar o endividamento, o que pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, afetando os resultados operacionais das Sociedades Investidas e, como consequência, do Fundo e dos Cotistas, de forma negativa.

Artigo 10.1.6.Custos não previstos e atrasos. As atividades do Fundo e das Sociedades Investidas envolvem o desenvolvimento de projetos e a construção de imóveis. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos das prefeituras e órgão públicos competentes para a emissão de alvarás e licenças aplicáveis, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável e/ou no código de obras municipal que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, disponibilidade de CEPACs suficientes para desenvolvimento de projetos localizados em regiões urbanas, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, e, consequentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Com relação aos principais riscos relativos à construção, além dos riscos relacionados ao construtor contratado para a realização de tais obras, há o risco de atrasos no cronograma e aumento de custos decorrentes de greves, paralisações, falta de mão de obra, insumos e materiais e a ocorrência de outros eventos de força maior e casos fortuitos que podem afetar o prazo de entrega e o orçamento da construção. Tais riscos podem resultar na possibilidade de o Fundo e/ou as Sociedades Investidas terem que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado, alterar projetos e/ou de incorrerem em atraso no início de geração de receitas de aluguel e vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais de forma negativa.

Artigo 10.1.7.Risco do construtor: A construtora dos Empreendimentos Imobiliários pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a

seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos Empreendimentos Imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Além disso, tais dificuldades poderão afetar negativamente sua capacidade de garantir defeitos de construção que venham a ser identificados após a entrega das obras. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

Artigo 10.1.8.Endividamento das Sociedades Investidas. O nível de endividamento das Sociedades Investidas pode resultar em consequências negativas para tais sociedades, para o Fundo e para os Cotistas, tais como:

- implicar no uso de uma parcela maior dos fluxos de caixa operacionais para realizar os pagamentos das referidas dívidas, reduzindo o caixa disponível para financiar o capital de giro e os investimentos das Sociedades Investidas;
- aumentar a vulnerabilidade com relação a condições econômicas ou setoriais adversas;
- limitar a flexibilidade no planejamento ou na reação a mudanças no negócio ou no setor de atuação;
- limitar a capacidade de levantar novos recursos no futuro ou aumentar o custo de capital da Sociedade Investida; e
- reposicionamento em uma desvantagem competitiva em relação aos os concorrentes que tenham menor nível de endividamento.

Quaisquer dessas consequências podem gerar um efeito adverso relevante sobre os negócios e sobre os resultados de operações das Sociedades Investidas e, conseqüentemente, do Fundo.

Artigo 10.1.9.Risco de vacância. Caso o Fundo não seja capaz de realizar o desinvestimento dos ativos da Carteira e/ou caso o Gestor decida buscar potenciais locatários para os Empreendimentos Imobiliários, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, em caso de vacância, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos e outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Artigo 10.1.10. Desvalorização dos imóveis. Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

Artigo 10.1.11. Exposição associada à locação e venda de imóveis. As condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como oferta de espaços para locação de imóveis logísticos, expectativa de retorno sobre os investimentos imobiliários e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, podem afetar a expectativa de rentabilidade do Fundo. O excesso de oferta de imóveis para locação ou falta de interesse por parte de potenciais locatários nos imóveis desenvolvidos pelo Fundo pode resultar em aumento da vacância e/ou redução dos valores de locação praticados em tais imóveis, o que pode afetar negativamente a rentabilidade dos investimentos realizados e o preço de venda desses imóveis. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual alienação dos ativos imobiliários que integram o patrimônio do Fundo, reduzindo a expectativa de retorno dos investimentos realizados. Além disso, o retorno esperado dos ativos imobiliários do Fundo pode ser afetado em função de **(i)** tributos e tarifas públicas; e **(ii)** interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Em qualquer dos casos descritos acima, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Artigo 10.1.12. Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação. O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Artigo 10.1.13. Risco da aplicação da Lei Federal nº 8.245/1991. Os contratos de locação de imóveis urbanos de caráter não residencial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória. Para a proposição da ação renovatória é necessário que **(i)** o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), **(ii)** o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, **(iii)** o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e **(iv)** a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: **(i)** caso o proprietário decida não renovar a locação, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e **(ii)** na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, direito de preferência, cláusula de vigência, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

Artigo 10.1.14. Risco Ambiental. A não observância das leis e regulamentos ambientais pelo Fundo ou Sociedades Investidas pode resultar na obrigação de reparação de danos

ambientais e na aplicação de sanções de natureza penal e administrativa, bem como de responsabilidade por prejuízos causados às comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à reputação do Fundo e/ou das Sociedades Investidas. Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras podem se tornar mais severas, o Fundo e/ou as Sociedades Investidas podem incorrer em despesas adicionais relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais de forma negativa. Ademais, as atividades imobiliárias podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa, podendo haver responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas de até R\$ 50 milhões, suspensão de atividades, entre outras penalidades. O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar o Fundo e/ou as Sociedades Investidas a retardarem ou redirecionarem planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os investimentos das Sociedades Investidas e, consequentemente, do Fundo e dos Cotistas.

Artigo 10.1.15. Mudanças climáticas. A intensificação das mudanças do clima poderá afetar os Ativos Imobiliários e seu desenvolvimento. A exposição aos riscos físicos representados por ameaças climáticas como ventos fortes, deslizamentos, tempestades, incêndios, inundações, seca meteorológica e ondas de calor, bem como riscos de transição relacionados com as mudanças das exigências regulatórias, tecnológicas, de mercado, ou ainda expor reputacionalmente os negócios, poderão afetar os Empreendimentos Imobiliários, a composição de seu portfólio e seus resultados adversamente e, como consequência, causar impactos negativos às Sociedades Investidas, ao Fundo e aos Cotistas.

Artigo 10.1.16. Concentração da carteira. O risco de perdas para os investidores do Fundo é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. O Fundo poderá deter apenas um Ativo Imobiliário, sendo que a performance deste Ativo Imobiliário estará relacionada diretamente o resultado dos investimentos do Fundo.

Artigo 10.1.17. Inexistência de rendimento pré-determinado. O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos.

Artigo 10.1.18. Risco decorrente da precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros. A precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da Carteira será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos das Leis Aplicáveis e deste Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a Carteira e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

Artigo 10.1.19. Risco de crédito dos investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros. As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a Carteira estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

Artigo 10.1.20. Risco de restrição na negociação. Alguns dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela Bolsa de Mercadorias e Futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Artigo 10.1.21. Riscos de alteração das Leis Aplicáveis. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderá ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas do Fundo.

Artigo 10.1.22. Propriedade da Cota em contraposição à Propriedade dos Títulos e Valores Mobiliários. Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, as Cotas não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de Cotas detidas.

Artigo 10.1.23. Amortização/resgate de Cotas do Fundo com relação à liquidação da Carteira. O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua Carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o Administrador não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para resgate das Cotas em caso de liquidação do Fundo ou para distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Artigo 10.1.24. Ausência de garantia para eliminação dos riscos e possibilidade de aporte adicional de recursos. O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e sua Carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas. Não há garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos Cotistas, não obstante a responsabilidade dos Cotistas ser limitada ao capital por eles subscrito. **O desempenho do Fundo não conta com a garantia do Administrador, nem de qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito**

- FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Na situação em que o Fundo/Classe se encontre com patrimônio líquido negativo, o Fundo e/ou a Classe poderão estar sujeitos ao regime de insolvência previsto no Código Civil Brasileiro.

Artigo 10.1.25. Liquidez reduzida dos Investimentos. A aplicação do Fundo nos investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

Artigo 10.1.26. Risco de Conflitos de Interesse. A política de investimento do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, Ativos Imobiliários cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas e/ou empresas a estes ligadas, conforme definição constante do parágrafo segundo do artigo 31 da Resolução CVM 175, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários que sejam de propriedade de fundos administrados/geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por qualquer pessoa a estes ligada, conforme definição constante do parágrafo segundo do artigo 31 da Resolução CVM 175, podendo ser necessária a aprovação de conflito de interesses no âmbito da Primeira Oferta.

Artigo 10.1.27. Riscos relativos à aquisição de imóveis gravados. Os Empreendimentos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo poderão, eventualmente, estar gravados com ônus reais para garantia de obrigações. Em caso de excussão dessas garantias, os Empreendimentos Imobiliários poderão ser alienados e os valores resultantes da alienação serão utilizados, parcial ou totalmente, para satisfação das obrigações garantidas. Nesse cenário, os Empreendimentos Imobiliários poderão sofrer uma redução em seu valor, perda total ou parcial de recebíveis contratuais, conforme aplicável, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos rendimentos das Cotas a serem distribuídos aos Cotistas.

Artigo 10.1.28. Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento: O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma deste Regulamento. Por ser um investimento de longo prazo não há como garantir que as perspectivas de investimento assumidas pelo Gestor quando da aquisição de qualquer Ativo Imobiliário pelo Fundo sejam observadas. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, os quais poderão não gerar rendimentos a taxas de rentabilidade semelhantes àquelas esperadas dos Ativos Imobiliários,

o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo.

Artigo 10.1.29. Risco de não realização dos Empreendimentos Imobiliários. Os Empreendimentos Imobiliários são considerados de longo prazo e o retorno ao Fundo e aos Cotistas pode não ser condizente com o esperado pelos Cotistas. Não há garantias de que os Empreendimentos Imobiliários serão desenvolvidos, concluídos e alienados em momento, quantidades e/ou por valores convenientes ou desejáveis à satisfação da política de investimento, do Objetivo do Fundo, e das expectativas dos Cotistas.

Artigo 10.1.30. Risco de inadimplemento dos compromissos de investimentos e de chamadas adicionais de capital. Em caso de Cotista Inadimplente que não honre com a Chamada de Capital realizada pelo Administrador ou de sócios das Sociedades Investidas que não integralizem suas respectivas chamadas de capital, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de Patrimônio Líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o Cotista Inadimplente poderá a vir a ser obrigado a ressarcir o Fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, inclusive, mas não se limitando, a pagar juros de mora e multa não compensatória sobre o valor total de recursos inadimplidos, nos termos deste Regulamento. Portanto, em caso de inadimplência do Cotista em relação à sua obrigação de integralizar as cotas, o Cotista Inadimplente poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das cotas do Fundo a título de ressarcimento ao Fundo por perdas assim como juros de mora e multa. Sem prejuízo, a inadimplência de determinados Cotistas, ainda que haja remédios previstos no Regulamento, poderá afetar a capacidade de o Fundo investir em determinadas oportunidades que se enquadrem à política de investimento por ausência de recursos suficientes para cumprir com as obrigações assumidas. Os demais Cotistas poderão ser convidados a aportar recursos adicionais para cobrir a inadimplência, sujeito ao limite do seu capital subscrito. Em qualquer desses casos, o risco de inadimplência dos Cotistas por conta da mecânica de chamadas de capital poderá afetar a rentabilidade das Cotas.

CAPÍTULO XI– TRIBUTAÇÃO

Artigo 11.1. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo, em benefício da Classe, não aplicará 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 em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas físicas, os Prestadores de Serviços Essenciais envidarão melhores esforços para que (a) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (b) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado; e (c) seja distribuído, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 11.2. Os rendimentos distribuídos ao Cotista pessoa física serão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual, desde que (a) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (b)

o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (c) o Cotista, pessoa física, titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a", do inciso I, do artigo 2º da Lei 9.779/99, não represente 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e (d) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Artigo 11.2.1. Não obstante o disposto acima, ainda que as Cotas sejam admitidas à negociação em mercado de bolsa, há o risco da Receita Federal, do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais e/ou outros entes tributários entenderem que os requisitos acima citados para a isenção do IRRF e na declaração de ajuste anual ao Cotista pessoa física não estão sendo observados. O que, consequentemente, afetará a aplicação de um tratamento mais benéfico a estes, de modo que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física poderão não estar mais isentos do IRRF e na declaração de ajuste anual

Artigo 11.3. 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.

Artigo 11.4. Os Prestadores de Serviços Essenciais não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XII

SOLUÇÃO DE CONFLITOS

Artigo 12.1. As Disputas serão submetidas à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento que não possam ser solucionadas amigavelmente pelas partes. A arbitragem será administrada pelo CAM-B3 de acordo com suas Regras de Arbitragem (as "Regras"), devendo observar sempre o disposto neste Regulamento, cujos termos prevalecerão em caso de dúvida.

Artigo 12.2. O tribunal arbitral será composto por três (3) árbitros. O(s) requerente(s) deverá(ão) (coletivamente) nomear um (1) árbitro e o(s) requerido(s) deverão (coletivamente) nomear 1 (um) árbitro no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação emitida pelo CAM-B3 neste sentido. O terceiro árbitro, que atuará como Presidente do tribunal arbitral, será nomeado de comum acordo pelos outros 2 (dois) árbitros, no prazo de 15 (quinze) dias após a confirmação do último árbitro. Se as Partes não chegarem a um acordo quanto à indicação do presidente do tribunal arbitral ou se alguma das partes da arbitragem não indicar

seu(s) árbitro(s), o CAM-B3 procederá a tais nomeações de acordo com as Regras.

Artigo 12.3. No caso de um procedimento arbitral envolvendo três (3) ou mais partes que (i) não possam ser agrupadas em um grupo de reclamantes nem em um grupo de reclamadas; e/ou (ii) se houver discordância quanto à indicação do árbitro entre as partes em um dos polos da arbitragem, todas as partes da arbitragem, de comum acordo, indicarão dois (2) co-árbitros no prazo de 15 (quinze) dias após o recebimento da notificação emitida pelo CAM-B3 neste sentido. Nessa hipótese, o presidente do tribunal arbitral será nomeado pelos dois (2) co-árbitros, em consultas com as partes da arbitragem, dentro de 15 (quinze) dias após a confirmação do último árbitro, ou, se isso não for possível qualquer motivo, pelo presidente do CAM-B3, de acordo com as Regras. Se as partes da arbitragem não nomearem os dois (2) co-árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo presidente do CAM-B3, de acordo com as Regras, que designarão um deles para servir como presidente do tribunal arbitral.

Artigo 12.4. A arbitragem deverá ser realizada em português. Os árbitros deverão decidir com base nas Leis Aplicáveis da República Federativa do Brasil.

Artigo 12.5. A sede da arbitragem será na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, onde a sentença arbitral será proferida.

Artigo 12.6. O processo de arbitragem deve ser confidencial.

Artigo 12.7. Qualquer sentença arbitral será final e vinculativa para as partes da arbitragem e será um instrumento juridicamente vinculante prontamente exequível, obrigando as partes na arbitragem a cumprir a determinação contida na sentença, independentemente de execução judicial. Os honorários da arbitragem e outros custos razoáveis e documentados da parte que prevaleceu em tal arbitragem, incluindo os honorários advocatícios razoáveis, serão arcados conforme estabelecido pelo tribunal arbitral.

Artigo 12.8. Antes da constituição do tribunal arbitral, as Partes poderão requerer à Justiça de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, a solicitação de qualquer medida provisória ou conservadora, conforme permitido pela Lei Aplicável. O ajuizamento do pedido para a concessão de tais medidas ou para a implementação de quaisquer medidas ordenadas pelo tribunal arbitral a uma autoridade judicial, sendo que tal ato não será considerado infração ou renúncia da convenção de arbitragem e não afetará os poderes pertinentes reservados ao tribunal arbitral. Em relação a outras medidas judiciais disponíveis pela Lei 9.307/96, as partes concordam em eleger a jurisdição exclusiva dos Tribunais de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A solicitação de qualquer medida judicial disponível nos termos da Lei nº 9.307/96 não deve ser interpretada como uma renúncia aos direitos previstos nesta cláusula ou à arbitragem como único mecanismo de resolução de disputas.

Artigo 12.9. Tendo em vista esta cláusula de arbitragem, após a constituição do tribunal arbitral, toda e qualquer medida cautelar ou execução específica deverá ser solicitada ao tribunal arbitral e cumprida mediante solicitação de tal tribunal arbitral ao tribunal apropriado nos termos do Artigo 12.8 acima. O tribunal arbitral pode também sustentar, modificar e/ou revogar quaisquer medidas previamente concedidas pelos tribunais.

Artigo 12.10. O CAM-B3 (se antes da assinatura dos “Termos de Referência”) e o tribunal arbitral (se após a assinatura dos “Termos de Referência”) podem, mediante solicitação de uma das partes da arbitragem, consolidar procedimento arbitrais simultâneos envolvendo qualquer das partes, mesmo que eles não sejam as únicas partes em ambos os processos, bem como este Regulamento e/ou instrumentos relacionados envolvendo as partes e/ou seus sucessores em qualquer título se (a) os acordos de arbitragem forem compatíveis entre si; e (b) não ocorrência de dano injustificável causado a uma das partes em virtude da consolidação dos procedimentos arbitrais. Caso se proceda à consolidação, a jurisdição a ser consolidada deverá ser a do primeiro tribunal arbitral constituído e sua decisão será definitiva e vinculativa para todas as partes das arbitragens consolidadas.

Artigo 12.11. O Administrador não poderá atuar como árbitro ou de outra forma atuar na resolução de conflitos entre os signatários do presente instrumento, em qualquer circunstância que envolva os Cotistas e/ou os interesses aqui acordados, sendo que a atuação do Administrador relativa a quaisquer conflitos que possam ser solucionados pelas Partes está restrita às disposições do Regulamento.

CAPÍTULO XIII DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 13.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas.

Artigo 13.2. Sucessão do Cotista. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador e o Gestor, conforme aplicável, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 13.3. Forma de Comunicação. Para fins do disposto neste Regulamento e conforme artigo 12, §3º da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto ao Administrador quando tal notificação for entregue.

Artigo 13.3.1. Caso o Cotista não tenha comunicado ao Administrador a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM 175 ou neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

Artigo 13.4. Atendimento aos Cotistas. Para esclarecimento de dúvidas, recebimento de solicitações, sugestões e reclamações e obtenção de informações do Fundo, o Cotista deve entrar em contato com o Administrador, ou o Gestor por meio da Relação com Investidores, que podem ser contatados por meio dos seguintes canais: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br, e ri.brescodesenvolvimento@bresco.com.br.

Artigo 13.5. Normas Contábeis. A avaliação do valor da Carteira da Classe será feita utilizando-se as normas previstas na Resolução CVM 175 e demais normas aplicáveis,

utilizando como base o Manual de Apreçamento de Ativos do Custodiante, conforme aplicável, disponível em <https://ri.oliveiratrust.com.br/governanca-corporativa/estatuto-codigos-e-politicas-subsidiaria/>.

Artigo 13.6. Sigilo. Os Cotistas deverão manter em sigilo: **(a)** as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador ou Gestor; **(b)** as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles ou por eles disponibilizadas; e **(c)** os documentos relativos às operações Classe de Cotas A, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor, ou se comprovadamente obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Gestor deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

Artigo 13.7. Lei Aplicável. Este Regulamento deverá ser regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

* * *

REGULAMENTO DO
BRESCO DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

DATADO DE 8 DE OUTUBRO DE 2024

ANEXO A – CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este anexo é parte integrante do Regulamento do Bresco Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e tem por objetivo disciplinar o funcionamento das Cotas da Classe de emissão do Fundo de modo complementar ao disposto no Regulamento. Termos capitalizados e não expressamente definidos neste Anexo A têm o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

1. Definições Adicionais. Sem prejuízo de termos definidos no Regulamento, os termos abaixo têm o significado a eles atribuídos neste item:

“Ativos da Classe”	Os ativos descritos neste Anexo nos quais a Classe poderá investir, de acordo com a política de investimento aqui descrita, compreende Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários (o que inclui, entre outros, as Sociedades Investidas e os Empreendimentos Imobiliários).
“Ativos Financeiros”	Significa os seguintes ativos financeiros, em que poderão ser alocados recursos livres do Fundo, não investidos em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento: (i) cotas de emissão de fundos de investimento classe DI ou renda fixa regulados pelo Anexo I da Resolução CVM 175; (ii) títulos públicos federais; (iii) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (iv) Certificados de Depósito Bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha; e (v) operações compromissadas contratadas com instituições financeiras de primeira linha. A Assembleia Especial poderá aprovar novos ativos financeiros a serem incluídos no conceito de Ativos Financeiros.
“Ativos Imobiliários”	Significa os ativos definidos no Artigo 3.2 deste Anexo em que a Classe poderá investir.
“Capital Integralizado”	Valor total nominal aportado pelos Cotistas na Classe.
“Capital Subscrito”	Significa o montante de Cotas que cada Cotista subscreve e se compromete a integralizar, de forma irrevogável e irretratável, nos termos do Compromisso de Investimento e/ou Boletim de Subscrição.

“Carteira Classe”	Conjunto de Ativos da Classe componentes da carteira de investimentos da Classe.
“Classe”	A única Classe de Cotas de emissão do Fundo, nos termos da Resolução CVM 175. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
“Código Civil”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Cotas da Classe”	Cotas Classe emitidas pelo Fundo.
“Cotistas da Classe”	Cotistas titulares de Cotas da Classe.
“Cotista(s) Inadimplente(s)”	O Cotista da Classe que atrasar ou deixar de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo para integralização de Cotas da Classe por ele subscritas, dentro de 15 (quinze) dias corridos do recebimento da respectiva Chamada de Capital ou de outro período específico previsto no respectivo Boletim de Subscrição.
“Encargos da Classe”	Significa os encargos da Classe.
“Escrutador”	O Administrador, na qualidade de instituição responsável pela escrituração das Cotas.
“IPCA”	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.
“Patrimônio Líquido da Classe”	Patrimônio líquido da Classe, o qual deverá ser constituído por meio da soma: (a) das disponibilidades da Classe; (b) do valor da Carteira da Classe; e (c) dos valores a receber pela Classe, deduzidas de tal soma as exigibilidades.
“Período de Investimento”	Tem o significado que lhe foi atribuído no item 2.5 deste Anexo.
“Prazo de Duração da Classe”	Tem o significado que lhe foi atribuído no item 2.4 deste Anexo.
“Preço de Emissão”	O valor de emissão das Cotas da Classe, conforme definido em instrumento de emissão.
“Renúncia Motivada”	Significa a renúncia do Gestor caso (i) os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral e sem concordância do Gestor,

	promovam qualquer alteração neste Regulamento que, direta ou indiretamente, (a) altere a política de investimentos do Fundo, o Prazo de Duração, o Prazo de Duração Residual, a Taxa de Performance, a Taxa de Gestão e/ou a Taxa de Gestão Antecipada, (b) altere os termos, condições e/ou regras relativos à renúncia, incluindo Renúncia Motivada, substituição, descredenciamento e/ou destituição do Gestor, com ou sem Justa Causa, (c) altere as competências, poderes, responsabilidades e/ou obrigações do Gestor, e/ou (d) inclua no Regulamento restrições à efetivação, por parte do Gestor, dos investimentos e/ou desinvestimentos realizados nos termos da política de investimentos do Fundo; e/ou (ii) as decisões de investimento e/ou desinvestimento realizadas pelo Gestor sejam questionadas judicial, administrativamente ou por meio de arbitragem por um Cotista ou grupo de Cotistas de forma reiterada, de modo a inviabilizar o cumprimento das estratégias, política e/ou objetivo de investimento estabelecidos no Regulamento.
--	---

2. Características Gerais

2.1. Denominação. Classe Única do Bresco Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

2.2. Categoria. Fundo de investimento imobiliário, conforme Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

2.3. Objetivo. O objetivo da Classe é prover rendimentos aos Cotistas por meio do desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários nos segmentos logístico e/ou industrial, com gestão ativa da Carteira pelo Gestor, a partir do investimento em Empreendimentos Imobiliários e/ou Sociedades Investidas por meio da aquisição de Ativos Imobiliários.

2.3.1. A parcela dos recursos do Patrimônio Líquido da Classe que não for investido na aquisição de Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, em observância à política de investimento indicada no item 3 abaixo, de modo que a Classe poderá, também, obter rendimentos decorrentes dos seus investimentos em Ativos Financeiros.

2.3.2. O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

2.3.3. A Classe poderá buscar a rentabilização das Cotas pelo ganho de capital advindo do desenvolvimento e valorização dos imóveis da Carteira, bem como a partir da realização de desinvestimentos de tais imóveis, a exclusivo critério do Gestor, observados os termos deste Regulamento.

2.4. Prazo de Duração da Classe. O prazo de duração da Classe é de 8 (oito) anos, contados

a partir da data da primeira integralização de Cotas ("Prazo de Duração da Classe"). O Prazo de Duração da Classe será automaticamente prorrogado pelo tempo necessário para permitir que a Classe cumpra com eventuais obrigações que somente serão devidas ou receba eventuais direitos que somente serão recebidos após o Prazo de Duração da Classe originalmente previsto ("Prazo de Duração Residual da Classe").

2.5. Período de Investimento. A Classe terá um período de investimento com duração até (i) o encerramento do período de 4 (quatro) anos contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, o qual poderá prorrogado por 1 (um) ano adicional mediante proposta do Gestor e sujeito a validação da Assembleia Especial de Cotistas, ou (ii) até que haja a integralização de 100% (cem por cento) do Capital Subscrito, o que ocorrer primeiro ("Período de Investimento"). O Período de Investimento poderá ser encerrado antecipadamente por deliberação exclusiva do Gestor.

2.6. Regime de Responsabilidade. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos da Classe e a responsabilidade de cada Cotista da Classe estará limitada ao valor de subscrição das respectivas Cotas da Classe.

2.7. Público-Alvo. A Classe tem como público-alvo Investidores Qualificados, observado que as Cotas da Primeira Oferta somente serão subscritas por Investidores Profissionais.

2.7.1. As Cotas da Classe poderão ser subscritas ou adquiridas por partes relacionadas e pelo Gestor, desde que se enquadrem no público-alvo da Classe descrito no item 2.7 acima e sujeito aos limites de alocação máximo que sejam aplicáveis nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

3. Política de Investimento

3.1. Serão alvo de investimento pela Classe os ativos listados abaixo, observados os termos e condições deste Anexo:

- (i) Ativos Imobiliários; e
- (ii) Ativos Financeiros.

Ativos Imobiliários

3.2. Entende-se por Ativos Imobiliários:

- (i) Direitos reais sobre os Empreendimentos Imobiliários;
- (ii) Ações, quotas, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário com o objetivo de investir em Empreendimentos Imobiliários;
- (iii) Ações ou quotas de Sociedades Investidas;

(iv) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, e que tenham como objetivo investir em Empreendimentos Imobiliários;

(v) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84 de 30 de março de 2022, conforme alterada;

(vi) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário que invistam direta ou indiretamente em Empreendimentos Imobiliários;

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

(viii) Letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas.

3.2.1. O investimento nos ativos descritos nos incisos (vii) e (viii) do item 3.2 acima será realizado pelo Gestor em caráter extraordinário, incluindo, mas não se limitando, para fins de gestão de liquidez da Classe mediante a realização de investimentos em ativos de curto e médio prazo durante o prazo de aplicação de recursos em outros Ativos Imobiliários em vista do cronograma físico-financeiro dos Empreendimentos Imobiliários ou outros fatores.

Ativos Financeiros

3.3. A parcela do Patrimônio Líquido da Classe que não for investida nos Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, em observância ao disposto nos itens abaixo.

3.4. Entre a data de integralização de Cotas da Classe e a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os recursos financeiros decorrentes de integralização de Cotas da Classe serão mantidos em Ativos Financeiros até que sejam alocados em Ativos Imobiliários, desde que observado o disposto no item 3.6 abaixo.

Regras para Investimento e Reinvestimento pelas Cotas da Classe

3.5. Os recursos a serem utilizados para a realização de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros serão aportados pelos Cotistas, mediante a integralização de Cotas da Classe, nos termos das Chamadas de Capital e a serem realizadas durante o Período de Investimento, conforme realizadas pelo Administrador por orientação do Gestor, na medida e especificamente conforme disposto no Regulamento, neste Anexo, no respectivo Compromisso de Investimento, no respectivo Boletim de Subscrição e/ou de outra forma aprovado pela Assembleia Geral ou Assembleia Especial, conforme aplicável.

3.5.1. O Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de Chamada de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: **(a)** quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; **(b)** valor

total que deverá ser integralizado; e **(c)** data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das Cotas.

3.6. Durante o Período de Investimento, e desde que observados os limites previstos nas Leis Aplicáveis, no Regulamento e neste Anexo, o Administrador deverá fazer com que, caso e conforme orientado pelo Gestor, os valores eventualmente recebidos pela Classe em razão de seus investimentos e desinvestimentos sejam distribuídos ou reinvestidos direta ou indiretamente em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, observadas as regras de distribuição de lucros do Fundo nos termos das Leis Aplicáveis e deste Regulamento.

3.7. Após o término do Período de Investimento, nenhum novo investimento será realizado pelo Fundo e nenhuma Chamada de Capital poderá ser emitida pelo Administrador para realização de investimentos em Ativos Imobiliários, exceto para suportar: **(i)** oportunidades que foram previamente aprovadas pelo Gestor antes do término do Período de Investimento; **(ii)** investimentos nos quais uma obrigação legalmente vinculante ou uma obrigação assumida por uma Sociedade Investida ou Empreendimento Imobiliário foi firmada ou assumida antes do término do Período de Investimento; e **(iii)** investimentos subsequentes (*follow-on*) em Empreendimentos Imobiliários e/ou Sociedades Investidas, incluindo para fins de realização de melhorias ou benfeitorias nos Empreendimentos Imobiliários, desde que observado o valor remanescente do capital subscrito de cada Cotista; sempre observadas as regras de distribuição de lucros do Fundo nos termos das Leis Aplicáveis e deste Regulamento.

3.8. Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador poderá realizar Chamadas de Capital a qualquer momento durante o Prazo de Duração da Classe a fim de realizar o pagamento de despesas e encargos atribuíveis à Classe, até o limite do capital subscrito por cada Cotista, observado o prazo mínimo de 15 (quinze) dias corridos, contados a partir da comunicação aos Cotistas, para a liquidação da Chamada de Capital.

Disposições Gerais

3.9. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Gestor na implantação da política de investimento aqui descrita, os investimentos da Classe, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira da Classe, conforme aplicável, não podendo o Administrador e o Gestor serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

3.10. A Classe investirá nos Ativos Imobiliários, bem como poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão de um único emissor, desde que observada a política de investimento da Classe e o Objetivo de Investimento. O disposto neste item implicará em risco de concentração dos investimentos da Classe e em risco de pouca liquidez para a Classe, o que poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas da Classe, tendo em vista, principalmente, que os resultados da Classe poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de um ou poucos Empreendimentos Imobiliários e de sua(s)

eventual(is) venda(s).

3.11. A Classe não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

3.12. A Classe poderá realizar investimentos diretos ou indiretos em Sociedades Investidas e/ou Empreendimentos Imobiliários. O Fundo poderá investir em Empreendimentos Imobiliários gravados com ônus reais.

3.13. Os investimentos e desinvestimentos da Classe deverão ser realizados dentro do Prazo de Duração da Classe. As decisões de investimento e desinvestimento serão tomadas exclusivamente pelo Gestor, em observância à política de investimento da Classe, ao Objetivo de Investimento e ao disposto neste item 3, exceto no caso de conflito de interesses. Não obstante e sem prejuízo à discricionariedade do Gestor prevista neste item, as principais estratégias de desinvestimento a serem perseguidas pela Classe poderão incluir: (i) a realização de Oferta Pública de títulos ou valores mobiliários de Sociedade Investida ou veículo de investimento titular direto ou indireto dos Empreendimentos Imobiliários; e (ii) a venda de Sociedades Alvo e/ou Empreendimentos Imobiliários para veículos de investimento geridos pelo Gestor ou a terceiros, observado o disposto no Regulamento, neste Anexo e nas Leis Aplicáveis.

3.14. O Administrador, conforme orientação do Gestor, no âmbito da gestão dos Ativos Imobiliários, poderá, sem prévia anuência dos Cotistas constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exclusivamente para garantir obrigações assumidas pela Classe.

3.15. O Gestor poderá considerar, na realização de investimentos em Ativos Imobiliários, os efeitos econômicos, sociais e ambientais, de curto e longo prazo, de tais operações do Fundo, em relação aos prestadores de serviço, fornecedores, clientes e demais partes interessadas, incluindo as comunidades em que são desenvolvidas suas atividades, com o objetivo de mitigar eventuais riscos e impactos negativos dos investimentos.

3.16. Poderão ser adquiridos pela Classe, para fins de composição da Carteira, Ativos Imobiliários cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, pelo Gestor, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas e/ou empresas a estes ligadas, conforme definição constante do parágrafo segundo do artigo 31 da Resolução CVM 175, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação, sujeito às aprovações necessárias nos termos deste Regulamento e das Leis Aplicáveis, caso aplicável. Adicionalmente, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários que sejam de propriedade de fundos administrados/geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por qualquer pessoa a estes ligada, conforme definição constante do parágrafo segundo do artigo 31 da Resolução CVM 175, sujeito às aprovações necessárias nos termos deste Regulamento e das Leis Aplicáveis, caso aplicável.

4. Cotas: Emissão, Integralização, Amortização, Resgate e Negociação

Primeira Emissão

4.1. Para fins de formação do patrimônio mínimo inicial, a Classe realizará a primeira emissão de até 3.200.000,00 (três milhões e duzentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante inicial de até R\$ 320.000.000,00 (trezentos e vinte milhões de reais), o qual poderá ser **(a)** diminuído em virtude de distribuição parcial, observado um montante mínimo de 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas, correspondente a R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais); ou **(b)** aumentado em até 800.000 (oitocentas mil) Cotas, totalizando um montante financeiro adicional de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), em razão do exercício de lote adicional, conforme faculdade prevista no artigo 50 da Resolução CVM 160, sem prejuízo das demais condições previstas no respectivo ato de aprovação da Primeira Oferta, sendo certo que as Cotas da Primeira Oferta serão distribuídas por meio de Oferta Pública nos termos da regulamentação aplicável.

4.1.1. O Preço de Integralização das Cotas da Primeira Oferta, na data de primeira integralização, será correspondente ao seu Preço de Emissão de R\$ 100,00 (cem reais), observado um montante mínimo para aplicação de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) para os investidores que subscreverem Cotas da Classe da Primeira Oferta. Para integralizações realizadas após data da primeira integralização, será considerado o valor patrimonial das Cotas na data da efetiva Chamada de Capital.

Novas Emissões

4.2. As Novas Cotas da Classe poderão ser emitidas mediante recomendação do Gestor e aprovação da Assembleia Geral ou Assembleia Especial, observado o quórum de aprovação estabelecido no Regulamento e o disposto nas Leis Aplicáveis.

4.2.1. Todas as Cotas da Classe farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

Valor das Cotas da Classe

4.3. As Cotas da Classe terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número de Cotas da Classe emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

4.4. As Cotas da Classe poderão ser adquiridas pela Classe e mantidas em tesouraria, desde que mediante aprovação do Administrador, nos termos do Regulamento e da Resolução CVM 175.

Direito de Preferência

4.5. Caso haja a emissão de novas cotas, aos cotistas da Classe que tiverem subscrito e integralizado suas cotas na data a ser definida nos documentos da oferta, será assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas, sendo certo que, desde que operacionalmente viável. Caberá à deliberação pela assembleia especial de cotistas definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os procedimentos operacionais da B3.

4.6. A critério do Administrador e do Gestor, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

4.7. A critério do Gestor, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e de montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

Subscrição e Integralização das Cotas

4.8. As novas Cotas da Classe emitidas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Pública. No ato de subscrição das Cotas da Classe, o subscritor:

(i) assinará o respectivo Compromisso de Investimento e/ou Boletim de Subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta Pública;

(ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas da Classe subscritas, nos termos do respectivo Compromisso de Investimento e/ou Boletim de Subscrição;

(iii) receberá exemplar atualizado do Regulamento e deste Anexo; e

(iv) deverá assinar termos de adesão ao Regulamento, no âmbito dos quais declarará, que está ciente, dentre outras coisas, **(a)** das disposições contidas no Regulamento, neste Anexo, no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento (se aplicável), **(b)** dos riscos inerentes ao investimento na Classe e da Classe descritos no Regulamento e neste Anexo, conforme aplicável, e **(c)** que concorda e adere, sem qualquer restrição ou ressalva, ao Regulamento, e **(d)** de que as Cotas da Classe estão sujeitas às restrições de negociação previstas nas Leis Aplicáveis, no Regulamento e no Anexo A.

4.9. A Oferta Pública poderá ser encerrada pelo respectivo distribuidor, conforme orientação do Gestor, antes da data de encerramento estabelecido no respectivo instrumento de emissão, em se verificando a subscrição de Cotas da Classe em valor correspondente ao valor mínimo estabelecido no respectivo instrumento de emissão.

4.10. As Cotas da Classe serão integralizadas pelo seu respectivo Preço de Integralização, à vista e/ou conforme Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador aos Cotistas, de acordo com orientação do Gestor, no prazo a ser estabelecido no respectivo instrumento de emissão, o qual não poderá ser inferior a 15 (quinze) dias corridos, nos termos do respectivo Boletim de Subscrição e/ou, conforme aplicável, dos Compromissos de Investimento, em moeda corrente nacional.

4.11. Observado o disposto no Regulamento e neste Anexo, em especial ao disposto nos itens 3.5 a 3.7 deste Anexo, na medida em que a Classe **(i)** identifique necessidades de investimento em Ativos Imobiliários; ou **(ii)** identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Administrador,

conforme orientação expressa do Gestor, realizará Chamadas de Capital, ou seja, notificará os Cotistas de tal necessidade, solicitando o aporte de recursos na Classe, proporcionalmente à participação de cada Cotista no patrimônio da Classe, mediante a integralização parcial ou total das Cotas da Classe que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas nos termos dos Boletins de Subscrição e/ou, conforme aplicáveis, dos Compromissos de Investimento. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, conforme solicitado pelo Administrador, observado o prazo mínimo de 15 (quinze) dias corridos contados da data de recebimento da Chamada de Capital, nos termos dos respectivos Boletins de Subscrição, conforme aplicáveis, dos Compromissos de Investimento, sujeito às penalidades aplicáveis ao Cotista Inadimplente conforme item 4.16 abaixo e seguintes abaixo.

4.12. O procedimento disposto no item 4.11 acima será repetido para cada Chamada de Capital do Fundo até que 100% (cem por cento) das Cotas da Classe subscritas pelos Cotistas tenham sido integralizadas pelos Cotistas.

4.13. As Cotas da Classe deverão ser integralizadas **(i)** exclusivamente em moeda corrente nacional, **(a)** por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3 ou **(b)** por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade da Classe, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou **(ii)** em bens e direitos, observado o disposto no respectivo ato de aprovação da emissão das Cotas correspondentes e o disposto no Anexo III da Resolução CVM 175, sendo certo que nesse caso as integralizações ocorrerão fora do ambiente da B3.

4.14. Os Cotistas, ao subscreverem Cotas da Classe e assinarem os Compromissos de Investimento e/ou Boletins de Subscrição, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto nos itens acima e nos respectivos Compromissos de Investimento e/ou Boletins de Subscrição, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar à Classe na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos dos itens acima e dos respectivos Compromissos de Investimento e Boletins de Subscrição, estando também sujeitos ao disposto no item 4.16. e seguintes abaixo.

4.15. Para colocações de Novas Cotas, o Preço de Integralização deverá ser aprovado no respectivo ato de aprovação da emissão de Novas Cotas que poderá se basear nos seguintes critérios:

- (i)** Preço de Emissão das Cotas da Classe do Fundo;
- (ii)** Valor patrimonial das Cotas da Classe do Fundo;
- (iii)** Valor justo dos ativos detidos direta ou indiretamente pelo Fundo, o qual poderá ser definido caso a caso utilizando-se as seguintes metodologias:
 - (a)** Cotação de mercado para os títulos negociados em bolsa;
 - (b)** Método comparativo de dados de mercado para ativos imobiliários;

- (c) Método da capitalização da renda para ativos imobiliários;
- (d) Método de fluxo de caixa descontado para ativos imobiliários;
- (e) Valor de reposição dos ativos imobiliários;
- (f) Valor implícito em evento de liquidez recente dos ativos imobiliários; e/ou
- (g) Valor contábil dos ativos não imobiliários ou de participações societárias ilíquidas.

4.16. Caso algum Cotista atrase ou deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos na Classe, mediante integralização de Cotas por ele subscritas, conforme estabelecido no Regulamento, neste Anexo, no respectivo Compromisso de Investimento e/ou Boletim de Subscrição, tal Cotista será considerado um Cotista Inadimplente. Um Cotista Inadimplente deverá **(i)** pagar juros de mora e multa não compensatória sobre o valor total de recursos inadimplidos, conforme previsto no respectivo Compromisso de Investimento, sem prejuízo do ressarcimento das perdas e danos que venha a causar à Classe, ao Fundo, aos demais Cotistas, ao Gestor, ao Administrador e/ou a qualquer Sociedade Investida e/ou Empreendimento Imobiliário; e **(ii)** terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (inclusive voto em Assembleias Gerais, recebimento de quaisquer rendimentos advindos dos Ativos da Classe, pagamento de amortização de Cotas da Classe em igualdade de condições com os demais Cotistas, direito de eleger membros para qualquer conselho ou comitê do Fundo e/ou das Sociedades Investidas e tais membros também terão seu direito de voto suspenso). A suspensão dos direitos políticos e patrimoniais vigorará até que as obrigações do Cotista Inadimplente tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação da Classe, o que ocorrer primeiro, incluindo as obrigações de pagamento de multa não compensatória, juros e indenizações previstas neste item. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos da Classe, a título de amortização de suas Cotas, recebimento de quaisquer rendimentos advindos dos Ativos da Classe, e exercer todos os outros direitos com relação a suas Cotas, conforme previsto neste Anexo.

4.17. Caso a Classe realize amortização de Cotas da Classe ou qualquer outra distribuição de rendimentos, recursos ou bens aos Cotistas em período em que um Cotista esteja qualificado como Cotista Inadimplente, todos os valores e/ou bens referentes à amortização ou distribuição devidos ao Cotista Inadimplente serão utilizados para o pagamento dos débitos do Cotista Inadimplente, incluindo as obrigações de pagamento de multa não compensatória, juros e indenizações previstas neste item. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este item, serão entregues ao Cotista Inadimplente a título de amortização ou resgate de suas Cotas ou distribuições a qualquer outro título permitidas nos termos do Regulamento, deste Anexo e das Leis Aplicáveis.

4.18. Não obstante o disposto no item 4.17 acima, o Gestor poderá **(i)** alienar ou transferir parte das Cotas da Classe não integralizadas pelo Cotista Inadimplente, ou **(ii)** cancelar a emissão da parcela das Cotas da Classe não integralizada pelo Cotista Inadimplente, em cada caso, não antes de decorridos 30 (trinta) dias da data em que o Gestor tenha enviado

notificação específica para o respectivo Cotista Inadimplente. Se o Cotista Inadimplente não sanar o evento que resultou em tal Cotista ser qualificado como Cotista Inadimplente dentro do prazo de 30 (trinta) dias especificado neste item 4.18, ao final de tal prazo, deverá ser convocada uma reunião da Assembleia Geral para ratificar a decisão do Gestor e aprovar **(a)** os procedimentos para alienação ou transferência das Cotas da Classe não integralizadas pelo Cotista Inadimplente, incluindo o valor mínimo para tal venda, se aplicável, ou **(b)** o cancelamento das Cotas da Classe não integralizados pelo Cotista Inadimplente (e assim cancelando os valores não pagos, mas sem que isso represente renúncia ou diminuição das penalidades prevista no item 4.16 acima).

4.19. Os rendimentos decorrentes da venda das Cotas da Classe não integralizadas pelo Cotista Inadimplente serão entregues ao Cotista Inadimplente imediatamente após a dedução dos valores que são devidos por tal Cotista Inadimplente, conforme item 4.17 acima.

4.20. Cotistas Inadimplentes poderão estar sujeitos a penalidades, limitações e/ou obrigações adicionais conforme previstas em Compromisso de Investimento, Boletim de Subscrição, no Regulamento, neste Anexo e/ou nas Leis Aplicáveis.

Amortização

4.21. Ressalvada a possibilidade de reinvestimento dos rendimentos recebidos em decorrência do investimento da Classe em Ativos do Fundo, as Cotas da Classe poderão ser amortizadas a qualquer tempo, observados os termos e condições estabelecidos neste Anexo.

4.22. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Anexo.

4.23. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

4.24. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas da Classe os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

4.25. Os pagamentos de amortização das Cotas da Classe serão realizados em moeda corrente nacional ou bens. No caso de amortizações em moeda corrente nacional, os respectivos pagamentos serão efetuados por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Política de Distribuição de Resultados

4.26. O produto da venda de investimentos e o excedente de disponibilidades devem ser devolvidos aos Cotistas na forma de distribuição de resultados e/ou amortizações de Cotas,

exceto nos casos em que houver compromisso adicional de aporte assumido pelos Cotistas ainda válidos, e nas hipóteses de aprovação do Gestor de retenção de valores para fazer frente a possíveis contingências supervenientes relacionadas aos ativos desinvestidos. Os pagamentos de distribuição de resultados da Classe aos Cotistas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

4.27. As quantias que forem atribuídas à Classe a título de distribuição de ganhos e rendimentos relacionados aos Ativos da Classe serão incorporadas ao patrimônio da Classe e serão considerados para fins de pagamento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Gestão Antecipada, da Taxa de Performance e demais despesas e encargos da Classe.

4.28. Não obstante o acima disposto, e, conforme aplicável, deduzidos eventuais valores apropriados pela Classe para fins de reinvestimentos em Ativos Imobiliários nos termos do Regulamento e deste Anexo, a Classe deverá distribuir aos Cotistas, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados semestralmente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma das Leis Aplicáveis, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei 8.668/93. A Classe poderá levantar balanço ou balancete intermediário, para fins de distribuição de lucros, observado o disposto nas Leis Aplicáveis.

4.29. Os lucros apurados na forma do item 4.28 acima deverão ser pagos até o 10º (décimo) Dia Útil após o anúncio da distribuição de rendimentos, observados os prazos da legislação aplicável.

4.30. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o último Dia Útil do período de apuração dos lucros.

4.31. As distribuições de resultados deverão abranger todas as Cotas, em benefícios de todos os Cotistas, observados os parâmetros estabelecidos no item 4.28 acima.

4.32. Salvo na hipótese prevista por este artigo, quaisquer outras amortizações realizadas pela Classe devem ser deliberadas pelo Gestor, o qual deverá instruir o Administrador para tanto, ou em Assembleia Especial da Classe, e o pagamento irá considerar o valor patrimonial da Cota de encerramento, ou seja, a última cota divulgada pela Classe.

Resgate e Transferência das Cotas

4.33. Quando do término do Prazo de Duração da Classe ou, se aplicável, do Prazo de Duração Residual da Classe ou, ainda, da liquidação antecipada da Classe, todas as Cotas da Classe deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos, em moeda corrente nacional, suficientes para realizar o pagamento do resgate das Cotas, as Cotas da Classe serão resgatadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada as Leis Aplicáveis e a participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido da Classe, sendo certo que eventuais pagamentos em ativos serão realizados fora do ambiente da B3.

4.34. As Cotas da Classe somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização, no término do Prazo de Duração da Classe ou, se aplicável, do Prazo de Duração Residual da Classe ou, ainda em caso de liquidação antecipada, nos termos do item 4.33 acima.

4.35. As Cotas integralizadas serão negociadas no mercado organizado operado pela B3 e suas transferências deverão cumprir com os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3 para essas transferências. O Administrador e o Gestor, em conjunto, podem determinar que haja restrições à transferência de Cotas no ambiente de bolsa. A transferência de qualquer Cota, integralizada ou não integralizada, somente poderá ser realizada mediante (i) assinatura de termo de cessão e transferência pelo cedente e pelo cessionário; (ii) observância ao disposto nas Leis Aplicáveis, no Regulamento, neste Anexo, em Compromisso de Investimento, Boletim de Subscrição, e/ou em eventuais outros contratos celebrados entre a Classe e seus Cotistas, conforme aplicável; (iii) comprovação, ao intermediário das operações no mercado secundário, se aplicável, de que o adquirente das Cotas se qualifica para ser investidor da Classe, nos termos das Leis Aplicáveis, do Regulamento, deste Anexo, conforme aplicáveis; e (iv) verificação do cumprimento das condições e formalidades previstas nas Leis Aplicáveis, no Regulamento, neste Anexo, e/ou em eventuais contratos celebrados entre a Classe e seus Cotistas, conforme aplicáveis, para a respectiva oneração, cessão, transferência ou outra forma de alienação de Cotas e, conforme o caso, ingresso de novo Cotista, incluindo a celebração de termos de adesão ao Regulamento, sendo de responsabilidade do Administrador a verificação quanto ao atendimento dos requisitos e formalidades estabelecidos nas Leis aplicáveis, no Regulamento, neste Anexo, em Compromisso de Investimento, Boletim de Subscrição e/ou em eventuais outros contratos celebrados entre o Fundo e seus Cotistas, conforme aplicável pelo novo Cotista.

4.35.1. A transferência de Cotas da Classe somente será válida e eficaz mediante a concordância e adesão do cessionário de forma plena e irrestrita, por escrito, ao Regulamento e a este Anexo.

4.35.2. Caso haja cessão de Cotas da Classe a integralizar, o cessionário deverá assinar, além do documento de adesão mencionado no item acima, novo Boletim de Subscrição e, conforme aplicável, novo Compromisso de Investimento, assumindo a responsabilidade pela integralização das Cotas da Classe remanescentes, se não for de interesse do cedente permanecer com este compromisso.

4.35.3. O Administrador e o Custodiante não irão realizar a atualização do valor das Cotas na B3, caso não cumpridos os pré-requisitos previstos no item 4.35 acima.

5. Remuneração dos Prestadores de Serviços e Encargos

Remuneração do Administrador, Custodiante, Controlador e Escriturador

5.1. A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do Administrador, do Custodiante e do Controlador, conforme descritas nos itens abaixo ("Taxa de Administração").

5.1.1. A Taxa de Administração será devida a partir da realização da primeira integralização de Cotas até a liquidação do Fundo.

5.2. A remuneração do Administrador, inclusa a remuneração pelos serviços prestados enquanto Custodiante e Controlador, corresponderá a um percentual equivalente a (i) parcela única no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais) pagos na data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas; e (ii) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do Patrimônio Líquido do Fundo, apurado no último Dia Útil de cada mês, e considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as parcelas devidas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

5.2.1. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pela Classe diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

5.2.2. Taxa Máxima de Custódia. Os serviços de custódia qualificada, controladoria dos Ativos da Classe e escrituração das Cotas serão exercidos pelo Custodiante, pelos quais fará jus à parcela da Taxa de Administração, conforme o previsto neste artigo e no respectivo contrato de prestação de serviços.

Remuneração do Gestor.

5.3. O Gestor será remunerado por meio da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance, conforme definidas abaixo, sujeito aos termos e condições do Acordo Operacional, do Regulamento e deste Anexo.

5.3.1. Taxa de Gestão. Pelos serviços prestados ao Fundo, o Gestor fará jus ao recebimento de uma Taxa de Gestão no montante equivalente à soma dos percentuais de (i) 1,0% (um por cento) ao ano sobre o Capital Subscrito; e (ii) 2,0% (dois por cento) ao ano sobre o Capital Integralizado.

5.3.2. A Taxa de Gestão será calculada e apropriada diariamente a base 1/252 sobre o capital subscrito ou integralizado, conforme o caso, do Dia Útil imediatamente anterior e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês posterior, sendo que o primeiro pagamento será proporcional ao número de dias efetivamente decorridos entre a data da realização da primeira integralização de Cotas e o último dia do mês a que se referir o primeiro pagamento da Taxa de Gestão.

5.3.3. Taxa de Performance. Sem prejuízo da Taxa de Gestão, o Gestor também fará jus ao recebimento da Taxa de Performance, a ser calculada e paga após o encerramento do Período de Investimento e sem periodicidade definida, mas sempre que houver distribuição de proventos aos Cotistas, de acordo com os seguintes termos e condições:

(i) não será devida Taxa de Performance ao Gestor até que as amortizações, resgates e/ou distribuições de rendimentos realizadas aos Cotistas equivalham (a) ao montante igual ao capital integralizado pelos Cotistas, acrescido (b) do Benchmark; e

(ii) após realizadas amortizações, resgates e/ou distribuições de rendimentos aos Cotistas no montante previsto no item (i) acima, os valores que poderão ser objeto de qualquer pagamento aos Cotistas deverão ser pagos aos Cotistas e ao Gestor na seguinte ordem e

proporção: (a) 20% (vinte por cento) serão pagos ao Gestor, a título de Taxa de Performance; e (b) 80% (oitenta por cento) serão pagos aos Cotistas.

5.3.4. Caso ocorra o pagamento de amortizações, resgates ou distribuições de rendimentos por meio de títulos e/ou valores mobiliários negociados em bolsa de valores ou mercados organizados, os valores de mercado de tais títulos e/ou valores mobiliários eventualmente entregues pelo Fundo a seus Cotistas a título de amortização e/ou distribuição também contarão para fins do cálculo do atingimento dos montantes previsto nos item (i) e (ii) do item 5.3.3.

5.3.5. Caso a integralidade da Taxa de Performance não seja paga ao Gestor na data em que se tornar devida, incidirá sobre eventual valor devido correção monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis*, desde a data em que a Taxa de Performance tiver se tornado devida até a data do efetivo e integral pagamento dos valores devidos.

5.3.6. Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160.

Taxas de Ingresso e Saída

5.4. Não serão cobradas da Classe ou dos Cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta Pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia Especial.

5.4.1. A cobrança da Classe ou dos Cotistas de taxas de saída é vedada.

Encargos

5.5. Sem prejuízo dos encargos previstos no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 42 do Anexo III da Resolução CVM 175, constituem encargos da Classe as seguintes despesas que podem ser debitadas diretamente da Classe pelo Administrador, sem prejuízo dos encargos a serem rateados na forma prevista no Regulamento:

(a) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Gestão Antecipada e Taxa de Performance;

(b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe;

(c) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;

(d) despesas com correspondências de interesse da Classe, inclusive comunicações aos

Cotistas da Classe;

- (e)** honorários e despesas do Auditor Independente;
- (f)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, desenvolvimento, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe e relacionadas à compra, venda ou avaliação de outros Ativos da Classe;
- (g)** honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de qualquer condenação que possa ser imposta a Classe ou para quitar qualquer ação, procedimento ou processo que envolva a Classe;
- (h)** honorários e despesas relacionados com atividades de consultoria especializada destinadas a apoiar o Gestor e o Administrador nas suas análises, seleção e avaliação de Ativos Imobiliários e outros Ativos do Fundo, incluindo a contratação de empresa especializada para emitir laudo de avaliação dos imóveis a serem adquiridos pela Classe;
- (i)** gastos derivados de prêmios de seguro, gastos decorrentes da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da Classe, 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;
- (j)** despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da Carteira da Classe, incluindo viagens;
- (k)** despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe e realização de Assembleia Geral, incluindo a preparação de quaisquer documentos necessários para embasar os votos fundamentados dos Cotistas;
- (l)** honorários e despesas relacionadas à contratação dos serviços previstos no artigo 27, incisos II, III e IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- (m)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da Carteira;
- (n)** despesas inerentes à: **(x)** distribuição primária de Cotas da Classe; e **(y)** admissão das Cotas da Classe à negociação em mercado organizado;
- (o)** taxa máxima de distribuição;
- (p)** despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (q)** despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria e empresa especializada;
- (r)** despesas com a contratação de prestadores de serviço para a Classe, tais como assessores contábeis e outros profissionais envolvidos nas transações realizadas pela Classe;

- (s) despesas relativas à transferência de recursos da Classe entre bancos;
- (t) valores pagos e/ou reembolsados ao Gestor, nos termos do contrato a serem celebrados pela Classe;
- (u) gastos decorrentes de avaliações obrigatórias;
- (v) gastos necessários à construção, desenvolvimento, reforma, manutenção, conservação e reparo dos imóveis integrantes, incluindo, sem limitação, salários e outros valores devidos à equipe que trabalhar em tais projetos e incluindo taxas devidas pelos Empreendimentos Imobiliários, tais como as relacionadas à manutenção do condomínio e/ou da vizinhança, incluindo taxas devidas a qualquer associação de moradores, entre outras;
- (w) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (x) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (y) taxas de ingresso e saída dos fundos de que a Classe seja cotista, conforme aplicável; e
- (z) contribuição anual devida às bolsas de valores ou entidades do mercado de balcão organizado em que o Fundo venha a ter suas Cotas admitidas à negociação.

5.5.1. Quaisquer despesas não previstas como encargos da Classe correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, incluindo aquelas previstas no §4º do artigo 96 da Resolução CVM 175, sem prejuízo do disposto no §5º do mesmo artigo.

5.5.2. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pelo Administrador. Caso o somatório das parcelas a que se refere este artigo exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

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

6. Renúncia, Destituição e/ou Substituição do Gestor

6.1. Substituição do Administrador. O Administrador poderá ser substituído, a qualquer tempo: (i) por descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por decisão final e irreversível; (ii) em razão de renúncia; ou (iii) em razão de destituição aprovada em Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial nos termos do Regulamento e deste Anexo, na qual deverá ser eleito o seu substituto. Em qualquer das hipóteses de substituição, o Administrador deverá enviar ao novo administrador todos os documentos ou cópias relativos às suas atividades como prestadores de serviços do Fundo.

6.2. Descredenciamento do Administrador. No caso de descredenciamento do

Administrador, a CVM poderá indicar administrador temporário até a eleição da nova administração pelos Cotistas. Sem prejuízo, na hipótese de descredenciamento do Administrador, o Gestor ou o Administrador deverão convocar imediatamente a Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial para eleger o substituto do Administrador, a se realizar no prazo máximo de 15 (quinze) dias, sendo também facultado à CVM ou a Cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo nos termos previstos nas Leis Aplicáveis, do Regulamento e/ou deste Anexo, a convocação da referida assembleia. No caso de descredenciamento, o Administrador deixará de fazer jus à sua remuneração prevista no Regulamento, neste Anexo e/ou no Acordo Operacional imediatamente após a decisão de descredenciamento pela CVM.

6.3. Renúncia do Administrador. O Administrador poderá renunciar à administração da Classe mediante envio de notificação com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias. Nessa hipótese, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial para deliberar sobre a sua substituição, a ser realizada no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de encaminhamento da notificação de que trata este artigo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação e nas demais hipóteses previstas nas Leis Aplicáveis, no Regulamento e/ou neste Anexo, a convocação da referida assembleia. Não obstante, na hipótese de renúncia do Administrador, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração ao Fundo até a sua efetiva substituição, devendo o Administrador receber, até a sua efetiva substituição, a sua parcela da Taxa de Administração, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos do Regulamento e deste Anexo.

6.3.1. Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

6.4. Destituição do Administrador. Na hipótese de destituição do Administrador aprovada em Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial nos termos do Regulamento e deste Anexo, o Administrador continuará obrigado a prestar os serviços de administração ao Fundo até a sua efetiva substituição, devendo o Administrador receber, até a sua efetiva substituição, a sua parcela da Taxa de Administração, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos do Regulamento e deste Anexo.

6.5. Liquidação Extrajudicial do Administrador. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, bem como praticar todos os atos necessários à administração do Fundo. Na hipótese de a Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

6.6. Caso a substituição do Administrador prevista neste item não seja aprovada em até 90 (noventa) dias contados da data do respectivo descredenciamento, renúncia ou destituição, conforme aplicável, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas. A liquidação do Fundo nos termos deste item deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, conforme o caso.

6.7. Substituição do Gestor. O Gestor poderá ser substituído, a qualquer tempo: (i) por descredenciamento para o exercício da atividade de gestão de recursos de terceiros, por decisão final e irrecorrível; (ii) em razão de renúncia, a qual também inclui as hipóteses de Renúncia Motivada; ou (iii) em razão de destituição com ou sem Justa Causa (conforme definição abaixo) aprovada em Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial nos termos do Regulamento e deste Anexo, na qual deverá ser eleito o seu substituto.

6.8. O Administrador poderá acumular temporariamente as funções do Gestor, nos limites das Leis Aplicáveis, até a eleição de um novo prestador de serviços de gestão da Carteira pelos Cotistas. Sem prejuízo, na hipótese de descredenciamento do Gestor, o Administrador ou o Gestor deverão convocar imediatamente a Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial para eleger o substituto do Gestor, a se realizar no prazo máximo de 10 (dez) dias, sendo também facultado aos Cotistas, nos termos previstos nas Leis Aplicáveis, no Regulamento e/ou neste Anexo, a convocação da referida assembleia. No caso de descredenciamento, o Gestor deverá receber a parcela da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance a que fizer jus nos termos do Regulamento, deste Anexo e/ou do Acordo Operacional, calculadas *pro rata temporis* até a data da sentença final e irrecorrível que declarou o seu descredenciamento.

6.9. Renúncia do Gestor. O Gestor poderá renunciar à gestão do Fundo, mediante envio de notificação com antecedência de, no mínimo, (i) 60 (sessenta) dias, para hipótese de renúncia simples (i.e., que não se enquadre nas hipóteses de Renúncia Motivada); e (ii) 15 (quinze) dias no caso de Renúncia Motivada. Em ambos os casos, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial para deliberar sobre a substituição do Gestor, a ser realizada no prazo de até 10 (dez) dias contados da data de encaminhamento da notificação de que trata este Artigo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação e nas demais hipóteses previstas nas Leis Aplicáveis, no Regulamento e/ou neste Anexo.

6.10. Renúncia Simples. No caso de renúncia simples, o Gestor continuará obrigado a atuar como gestor da Carteira e prestar os demais serviços previstos no Acordo Operacional até a sua efetiva substituição, desde que a respectiva substituição ocorra em período não superior a 90 (noventa) dias, e continuará recebendo a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance a que fizer jus nos termos do Regulamento e deste Anexo, calculadas *pro rata temporis*, até a data da sua efetiva substituição ou até data em que deixar de exercer as funções de gestor da Carteira e prestar os demais serviços previstos no Acordo Operacional, conforme aplicável.

6.11. Renúncia Motivada. No caso de Renúncia Motivada, o Gestor não será obrigado a permanecer em seu cargo até a sua substituição, podendo, a seu exclusivo critério, aguardar sua substituição ou deixar de atuar como gestor da Carteira e prestar os demais serviços previstos no Acordo Operacional ao final do prazo de 15 (quinze) dias previsto no item acima, sendo certo que, em qualquer caso, o Gestor (i) fará jus à Taxa de Gestão calculada *pro rata*

temporis desde a última data de pagamento até a data da sua efetiva substituição ou até data em que deixar de exercer as funções de gestor da Carteira e prestar os demais serviços previstos no Acordo Operacional, conforme aplicável; (ii) fará jus ao recebimento da Taxa de Gestão Antecipada, a qual deverá ser debitada e deduzida diretamente contra a remuneração a ser percebida pelo novo gestor ou consultor especializado contratado pelo Fundo ou pela Classe após a destituição do Gestor, sendo certo que, caso não haja a contratação de novo gestor ou consultor especializado pela Classe em até 90 (noventa) dias contados da data da Renúncia Motivada, a Taxa de Gestão Antecipada poderá ser debitada contra a Classe; e (iii) fará jus ao recebimento da integralidade da Taxa de Performance, assim que devida nos termos do Regulamento e deste Anexo.

6.12. Destituição do Gestor sem Justa Causa. Na hipótese de destituição do Gestor sem Justa Causa aprovada em Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial, o Gestor não será obrigado a permanecer em seu cargo até a sua substituição, podendo, a seu exclusivo critério, aguardar sua substituição ou deixar de atuar como gestor da Carteira e prestar os demais serviços previstos no Acordo Operacional ao final do prazo de 15 (quinze) dias, contado a partir da data de sua destituição sem Justa Causa, sendo certo que, em qualquer caso, o Gestor (i) fará jus à Taxa de Gestão calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data do efetivo término da prestação de serviços; (ii) fará jus ao recebimento da Taxa de Gestão Antecipada, a qual deverá ser debitada e deduzida diretamente contra a remuneração a ser percebida pelo novo gestor ou consultor especializado contratado pelo Fundo ou pela Classe após a destituição do Gestor; e (iii) fará jus ao recebimento da integralidade da Taxa de Performance, assim que devida nos termos do Regulamento e deste Anexo.

6.13. Caso a integralidade da Taxa de Gestão Antecipada não seja paga na data da aprovação da destituição sem Justa Causa do Gestor ou da Renúncia Motivada, conforme aplicável, incidirá sobre eventual valor devido correção monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis*, desde a data de aprovação da destituição sem Justa Causa ou da data da Renúncia Motivada, conforme aplicável, até a data do efetivo e integral pagamento dos valores devidos.

6.14. Caso a integralidade da Taxa de Performance não seja paga ao Gestor na data em que se tornar devida nos termos do Regulamento e deste Anexo, incidirá sobre eventual valor devido correção monetária pelo IGP-M, calculada *pro rata temporis*, desde a data em que a Taxa de Performance tiver se tornado devida até a data do efetivo e integral pagamento dos valores devidos.

6.15. Destituição do Gestor com Justa Causa. Na hipótese de destituição do Gestor com Justa Causa aprovada em Assembleia Geral e/ou Assembleia Especial, o Gestor continuará obrigado a prestar os serviços de administração ao Fundo até a sua efetiva substituição, desde que a respectiva substituição ocorra em período não superior a 90 (noventa) dias, devendo o Gestor receber: (i) a Taxa de Gestão calculada *pro rata temporis* desde a última data de pagamento até a data da sua efetiva substituição ou até data em que deixar de exercer as funções de gestor da Carteira e prestar os demais serviços previstos no Acordo Operacional, conforme aplicável; e (ii) a integralidade da Taxa de Performance, assim que devida nos termos do Regulamento e deste Anexo.

6.16. Fica estabelecido que qualquer ato que configure Justa Causa praticado por qualquer

prestador de serviços do Fundo, incluindo o Gestor e Administrador, não deve ser fundamento para destituição de qualquer outro prestador de serviços do Fundo, incluindo o Gestor e o Administrador, e tampouco impactará a remuneração devida aos demais prestadores de serviços, incluindo o Gestor e o Administrador. O Gestor não poderá ser destituído por Justa Causa por conta de eventos de caso fortuito ou força maior, conforme previsto nas Leis Aplicáveis.

7. Liquidação e Regime de Insolvência

7.1. Mediante a ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos, o Administrador deverá verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo:

(i) resilição do contrato de prestação de serviços de custódia qualificada celebrado entre o Fundo e o Custodiante ou renúncia do Custodiante, com a consequente não assunção de suas funções por uma nova instituição, nos termos ali definidos; ou

(ii) nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial do Administrador e a Assembleia Geral não nomear instituição habilitada para substituir o Administrador, nos termos estabelecidos neste Anexo.

7.2. Sem prejuízo do disposto abaixo, na hipótese de ocorrência de qualquer evento de liquidação mencionado acima, o Fundo interromperá quaisquer novos investimentos e o Administrador convocará imediatamente a Assembleia Especial para deliberar sobre a eventual liquidação da Classe e, conforme o caso, acerca dos procedimentos e prazos referentes à liquidação da Classe.

7.3. Na Assembleia Especial mencionada no item 7.2, os Cotistas poderão deliberar por não liquidar o Fundo, observado o procedimento e quórum de deliberação constante deste Anexo.

7.4. Na hipótese de (i) não instalação da Assembleia Especial por falta de quórum ou (ii) aprovação pelos Cotistas da liquidação da Classe, o Administrador deverá dar início imediato aos procedimentos referentes à liquidação da Classe em observância às Leis Aplicáveis.

7.5. Independentemente do disposto acima, o pagamento do produto da liquidação da Classe aos Cotistas, conforme o caso, deverá ser realizado no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data da realização da Assembleia Especial que deliberar a liquidação do Fundo e somente após deduzidas as despesas e encargos do Fundo, devendo ser observado os procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral.

7.6. Na ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação mencionados acima, o Patrimônio Líquido deverá ser distribuído aos Cotistas, respeitando o percentual da participação de cada Cotista na composição do Patrimônio Líquido, no prazo de até 12 (doze) meses.

7.7. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Especial de que trata o item 7.2, nos termos do deste Anexo.

7.8. Após a partilha do patrimônio da Classe, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo, no prazo de 15 (quinze) dias, em observância do procedimento previsto nas Leis Aplicáveis.

8. Patrimônio Líquido Negativo

8.1. Diante da possibilidade de limitação da responsabilidade dos Cotistas, é possível que o patrimônio líquido da Classe venha a ser negativo, hipótese na qual o Administrador deverá observar os procedimentos previstos abaixo, sem prejuízo do previsto na Resolução CVM nº 175:

(i) imediatamente, em relação à classe cujo patrimônio líquido está negativo:

- (a)** fechar para resgates e não realizar amortização;
- (b)** não realizar novas subscrições;
- (c)** comunicar a existência do Patrimônio Líquido negativo ao Gestor;
- (d)** divulgar fato relevante; e
- (e)** cancelar os pedidos de resgate pendentes de conversão.

(ii) em até 20 (vinte) dias:

- (a)** elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com o Gestor, do qual conste, no mínimo: **(i)** análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, **(ii)** balancete da Classe, e **(iii)** proposta de resolução para o Patrimônio Líquido negativo; e
- (b)** convocar Assembleia Especial para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em até 2 (dois) dias úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

8.2. Caso após a adoção das medidas previstas no inciso (i) do 8.1 o Administrador e a Gestor, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da classe de cotas, a adoção das medidas referidas no inciso (ii) do 8.1 se torna facultativa.

8.3. Na Assembleia Especial de que trata a alínea (b) do inciso (ii) do item 8.1:

(i) o Gestor deve comparecer, na qualidade de responsável pela gestão da Carteira de ativos, observado que a ausência da Gestor não impõe ao Administrador qualquer óbice quanto a sua realização;

(ii) em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os Cotistas da Classe devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

- (a)** cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou

de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da classe, hipótese que afasta a proibição de não realizar novas subscrições de Cotas;

(b) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelo Administrador e pela Gestor;

(c) liquidar a Classe, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou

(d) determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

8.4. Caso a Assembleia Especial não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista na alínea (c) do inciso (ii) do item 8.3, o Administrador deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

8.5. Caso anteriormente à convocação da Assembleia Especial de que trata a alínea (b) do inciso (ii) do item 8.3, o Administrador verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, o Gestor e o Administrador ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta cláusula 8 acima, devendo o Administrador divulgar novo fato relevante, no qual devem constar o patrimônio líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

8.6. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o Administrador deve divulgar fato relevante, constituindo qualquer pedido de declaração judicial de insolvência um evento de avaliação obrigatório do patrimônio líquido da classe afetada pelo Administrador.

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

8.8. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, o Administrador deve: **(i)** divulgar fato relevante; e **(ii)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da classe na CVM.

9. Disposições Gerais

9.1. Forma de Comunicação. Para fins do disposto neste Anexo e conforme artigo 12, §3º da Resolução CVM 175, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre o Administrador, o Gestor e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto ao Administrador quando tal notificação seja entregue.
