

REGULAMENTO DO

**BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ/MF Nº 54.375.187/0001-37

03/04/2025

ÍNDICE

PARTE GERAL.....	1
1. O FUNDO	1
2. PRESTADORES DE SERVIÇOS	1
3. PRAZO DE DURAÇÃO.....	15
4. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	15
ANEXO DA CLASSE ÚNICA DO BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA.....	17
5. DA CLASSE ÚNICA	17
6. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	18
7. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES.....	26
8. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DE CLASSE ÚNICA.....	28
9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DO FUNDO	34
10. DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS	37
11. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	46
12. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CLASSE ÚNICA	48
13. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	50
14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	52

PARTE GERAL

1. O FUNDO

1.1. Base Legal. O **BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), pela lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, conforme alterada, e pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução CVM 175” e “CVM”), por este regulamento (“Regulamento”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. Classes e Subclasses. O Fundo é composto por uma única classe de cotas (“Classe Única” ou “Classe”), e não possui subclasses.

1.2.1. Para fins da Resolução CVM 175, todas as referências às cotas do Fundo neste Regulamento serão entendidas como referências às cotas da Classe Única, e todas as referências ao Fundo serão entendidas como referências à Classe Única.

1.2.2. Para os fins do Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais (“Código ANBIMA” e “ANBIMA”) e das Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros (“Regras e Procedimentos ANBIMA”), a Classe Única do Fundo é classificada como “FII Tijolo Renda Gestão Ativa”, enquadrado no segmento “Shoppings”.

2. PRESTADORES DE SERVIÇOS

2.1. Administradora. O Fundo é administrado pela **BB GESTÃO DE RECURSOS – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 330, 7º e 8º andares, Torre Oeste, CEP 20031-170, inscrita no CNPJ sob o nº 30.822.936/0001-69, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 1481, de 13 de agosto de 1990 (“Administradora”).

2.2. Gestora. A carteira de investimentos do Fundo será gerida pela Administradora (“Gestora” e, em conjunto com a Administradora,

simplesmente “Prestadores de Serviços Essenciais”).

2.3. Consultor Imobiliário. A Administradora, em nome do Fundo, contratou, de acordo com o pertinente instrumento, a Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Angelina Maffei Vita, 200, 9º andar (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 51.218.147/0001-93 (“Consultor Imobiliário”), para que esta dê suporte e subsidie a Administradora em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo e demais Ativos Imobiliários.

2.4. Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.

2.4.1. Perante a CVM. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.4.2. Perante os Cotistas. Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

2.4.2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.4.3. Entre os Prestadores de Serviços. Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

2.4.4. Responsabilidades e Funções da Administradora. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Administradora praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; (e) serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e, eventualmente, (f) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

2.4.4.1. Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I. distribuição de cotas;

II. consultoria especializada, a ser prestada pelo Consultor Imobiliário, que objetivará dar suporte e subsidiar a Administradora e, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. formador de mercado para as cotas do Fundo.

2.4.4.2. Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

2.4.4.3. A contratação da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário do Fundo ou partes a eles relacionadas para o exercício da função descrita no inciso IV acima deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral ou Assembleia Especial, se aplicável, de cotistas nos termos deste Regulamento e da regulamentação em vigor.

2.4.4.4. Exceto pelo disposto no item 10.7.2, a contratação de pessoas ligadas à Administradora, à Gestora e/ou ao Consultor Imobiliário para prestação dos serviços referidos nos incisos I a III acima, exceto para a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe Única, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, nos termos deste Regulamento e da regulamentação em vigor.

2.4.5. Responsabilidades e Funções da Gestora. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Gestora praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, caso necessário, com terceiros devidamente habilitados e autorizados,

dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

2.4.5.1. A Gestora e a Administradora podem prestar os serviços de que tratam as alíneas (a) e (b) do item 2.4.5 acima, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

2.4.5.2. Os serviços de que tratam as alíneas (c) a (f) do item 2.4.5 acima não são de contratação obrigatória pela Gestora.

2.4.6. Responsabilidades dos demais Prestadores de Serviços. Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou aos cotistas quando procederem com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, incluindo por culpa ou dolo de tais terceiros contratados pelo Fundo.

2.4.7. Ausência de Garantia. Os investimentos no Fundo não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

2.5. Poderes da Administradora. A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do Fundo e da Classe Única, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, adquirir, alienar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo; transigir, representar o Fundo e a Classe Única em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas da Classe Única ou a alteração do mercado organizado utilizado, e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e da Classe Única, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral e Assembleia Especial de cotistas, se aplicável.

2.5.1. A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei nº 8.668.

2.5.2. A Administradora do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

2.5.3. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

2.6. Obrigações da Administradora. Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

I. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) o registro de cotistas;
- b) o livro de atas das assembleias gerais;
- c) o livro ou lista de presença de cotistas;
- d) os pareceres do auditor independente; e
- e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

II. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das cotas Classe Única em mercado organizado;

III. pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

IV. elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe Única;

V. manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da

Classe Única;

VI. manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;

VII. monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;

VIII. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, conforme recomendações do Consultor Imobiliário e da Gestora, conforme tipo de ativo, e de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento e realizar a alienação ou a aquisição dos Ativos sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses previstas na regulamentação e neste Regulamento;

IX. providenciar a averbação, com o auxílio do Consultor Imobiliário, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da Administradora;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas (caso assim autorizado pelas normas vigentes à época).

X. Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo

III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

XI. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;

XII. custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única;

XIII. fiscalizar, com o suporte do Consultor Imobiliário, o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe Única;

XIV. observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do Fundo, bem como as deliberações da Assembleia Geral e da Assembleia Especial, se aplicável;

XV. controlar e supervisionar, com o suporte do Consultor Imobiliário, as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

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

XVII. administrar os recursos da Classe Única de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XVIII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral, da Assembleia Especial, se aplicável, ou da Administradora, ou qualquer outro 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 adquirir, resgatar, alienar 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; e

XIX. transferir para a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administradora do Fundo.

2.7. Poderes da Gestora. A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo e da Classe Única, todos os atos necessários à gestão da carteira de investimentos do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

2.8. Obrigações da Gestora. Caberá à Gestora:

- I. informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ela contratado;
- II. providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
- III. diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe Única;
- IV. manter a carteira de Ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- V. observar as disposições constantes deste Regulamento;
- VI. cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- VII. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que observada a política de investimento da Classe Única e os limites e regras previstos no presente Regulamento e na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175 do item 10.7.3 deste Regulamento, os Ativos consistentes em Ativos - Valores Mobiliários e Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- VIII. recomendar à Administradora a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações envolvendo Ativos - Valores Mobiliários e Ativos Financeiros necessárias à execução da política de investimento da Classe Única;
- IX. monitorar o desempenho da Classe Única, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio do Fundo e a carteira do Fundo, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- X. com o suporte do Consultor Imobiliário, orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento;
- XI. elaborar relatórios de investimentos realizados pela Classe Única em Ativos;

XII. exercer e diligenciar, em nome do Fundo, com o suporte do Consultor Imobiliário, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos Ativos que vierem a compor a carteira do Fundo;

XIII. elaborar relatórios periódicos das atividades da Classe Única, com o suporte do Consultor Imobiliário, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;

XIV. transferir para a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;

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

XVI. exercer o direito de voto nas assembleias decorrentes dos Ativos detidos pela Classe, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias ("Política de Voto"), nos termos do item 2.8.1 abaixo.

2.8.1. . A Política de Voto adotada pela Gestora pode ser obtida no seu site, no seguinte endereço: www.bbasset.com.br -> Fundos -> Direito de Voto em Assembleias.

2.8.2. A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentores de Ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

2.9. Obrigações do Consultor Imobiliário. A Administradora, em nome da Classe Única, contratou, de acordo com o pertinente instrumento, o Consultor Imobiliário, para que este dê suporte e subsidie a Administradora em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos Ativos Alvo, cabendo ao Consultor Imobiliário as seguintes atribuições, diretamente ou através de terceiros contratados, sempre observando as competências e diretrizes da Assembleia de Cotistas, sem prejuízo das demais prerrogativas e competências previstas neste Regulamento e no contrato de consultoria celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário ("Contrato de Consultoria"):

I. dar suporte e subsidiar a Administradora e Gestora em suas atividades

de análise, seleção e avaliação de Ativos Alvo que possam vir a integrar a carteira do Fundo, recomendando à Administradora a aquisição, aumento da participação, venda, desinvestimento e/ou alienação de Ativos Alvo de acordo com a política de investimento, bem como auxílio à Administradora na negociação da aquisição dos Ativos Alvo;

II. analisar as oportunidades de investimento em Ativos Alvo e apresentar parecer acerca de cada oportunidade à Administradora e Gestora, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

III. assessorar a Administradora e Gestora na estruturação e implementação das oportunidades de investimento em Ativos Alvo de interesse do Fundo de acordo com a política de investimento do Fundo;

IV. elaborar relatório mensal ao Fundo, contendo a relação de contratos de locação ou arrendamento em vigor relativos aos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e respectivos valores de locação/arrendamento envolvidos;

V. recomendar à Administradora e Gestora a implementação de reformas ou benfeitorias nos imóveis integrantes da carteira do Fundo com o objetivo de manter o valor dos imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

VI. recomendar à Administradora e Gestora empresas para diligência jurídica e elaboração, sem limitação, de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos imóveis que poderão integrar a carteira do Fundo;

VII. monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos Ativos Alvo;

VIII. manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição do Fundo e da Administradora, toda a documentação, análises e estudos relativos aos imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como entregar cópia da referida documentação para arquivo da Administradora;

IX. elaborar relatório mensal ao Fundo, contendo análise quantitativa e qualitativa sobre a performance dos imóveis integrantes de seu patrimônio;

X. apresentar ao Fundo todas as oportunidades de investimento no portfólio às quais tiver acesso;

XI. nos casos de expansões, reformas ou execução de benfeitorias nos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, supervisionar a(s) empresa(s) contratada(s) para gerenciar a incorporação e a construção de

empreendimentos imobiliários, seja o investimento feito por qualquer forma prevista no Regulamento, incluindo todas as obrigações jurídicas, contábeis, tributárias e civis decorrentes de tal atividade perante os órgãos competentes;

XII. indicar empresas de administração imobiliária, a serem contratadas pelo Fundo e demais coproprietários de cada ativo (se for o caso) para administrar individualmente cada um dos Ativos Alvo e, se for o caso, dos demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, que poderá ser exercida por empresas do seu grupo econômico, se for o caso, tendo em vista o melhor interesse da Classe Única, observado, nas hipóteses de conflito de interesses, o disposto neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicável; e

XIII. Encaminhar à Administradora as informações referentes aos Ativos Imobiliários previstas nos suplementos J e K da Resolução CVM 175.

2.10. Vedações. É vedado à Administradora, à Gestora e ao Consultor Imobiliário, conforme o caso, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única e utilizando os recursos do Fundo e/ou da Classe Única:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 122, inciso II, alínea “a”, item 3 da Parte Geral da Resolução CVM 175 e no item 2.10.2 abaixo;
- III. vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- IV. garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- V. utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o fundo estiver autorizado a fazer nos termos de seu regulamento, conforme previsto no § 2º do artigo 118 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- VII. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- VIII. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo ou pela Classe Única;
- IX. aplicar no exterior recursos captados no País;

- X. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- XI. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
- a) a classe de cotas e a Administradora, Gestor ou Consultor Especializado;
 - b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe de cotas;
 - c) a classe de cotas e o representante de Cotistas; e
 - d) a classe de cotas e o empreendedor;
- XII. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus cotistas (caso assim autorizado pelas normas vigentes à época);
- XIII. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- XIV. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- XV. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.
- 2.10.1. A vedação prevista no inciso XII acima não impede a aquisição, pela Classe Única, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento.
- 2.10.2. A Classe Única poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.
- 2.11. Da Renúncia, Destituição ou Substituição da Administradora, da Gestora e do Consultor Imobiliário**

2.11.1. Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais. Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, descredenciamento, de suas funções por decisão da CVM liquidação judicial ou extrajudicial ou destituição pela Assembleia Geral.

2.11.1.1. Se a Assembleia Geral de cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

2.11.1.2. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia de Cotistas a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do total de cotas emitidas.

2.11.1.3. No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a Superintendência da CVM competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de cotistas de que trata o item acima. Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral, o Fundo deve ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

2.11.1.4. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, a Administradora fica obrigada 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 Geral de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia. Nos casos de substituição da Administradora, será observado o que dispõem os artigos 34 e 35 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

2.11.1.5. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora ou a Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

2.11.1.6. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral de cotistas.

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

2.11.1.8. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo indicado, o Fundo deve ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

2.11.1.9. Nas hipóteses de renúncia, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de cotistas que eleger nova administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio de classe de cotas.

2.11.1.10. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de classe de cotas do Fundo não constitui transferência de propriedade.

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

2.11.1.12. Na hipótese de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição da Administradora, esta receberá a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

2.11.2. Renúncia do Consultor Imobiliário. Em caso de renúncia do Consultor Imobiliário, a Administradora deverá convocar Assembleia Especial para deliberar sobre a eleição de seu substituto, sendo certo que, caso a Administradora e a Gestora entendam não ser necessária ou conveniente a eleição de um substituto ao Consultor Imobiliário, o Fundo seguirá suas atividades sem a necessidade de contratação de um novo consultor imobiliário, tornando-se, conforme o caso, a Administradora e/ou a Gestora responsável

pelas obrigações e atividades anteriormente desempenhadas pelo Consultor Imobiliário.

2.11.2.1. Na hipótese de renúncia ou destituição do Consultor Imobiliário, este continuará obrigado a prestar os respectivos serviços até a sua efetiva substituição ou até efetivação da rescisão do Contrato de Consultoria, observados os termos lá previstos.

2.11.2.2. Na hipótese de renúncia ou destituição do Consultor Imobiliário, seja com ou sem Justa Causa, este receberá o percentual correspondente da Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

2.11.2.3. Nos termos do Contrato de Consultoria, o Consultor Imobiliário somente poderá ser destituído ou substituído sem Justa Causa mediante alteração deste Regulamento deliberada em Assembleia de Cotistas (observado o quórum previsto no item 10.5.1 adiante) e aviso prévio de 90 (noventa) dias. Por sua vez, a destituição ou substituição do Consultor Imobiliário com Justa Causa poderá ser aprovada pela Assembleia de Cotistas (observado, nesse caso, o quórum simples previsto no item 10.5 adiante).

2.11.2.4. Para fins deste Regulamento, “Justa Causa” significa a constatação dos seguintes atos e situações, com relação ao Consultor Imobiliário: (i) atuou com dolo ou cometeu fraude no desempenho de suas funções e responsabilidades, reconhecida em decisão judicial ou administrativa transitada em julgado; (ii) causou perdas ao Fundo e/ou aos cotistas por culpa grave no desempenho de suas funções e responsabilidades, conforme reconhecida em decisão judicial ou administrativa transitada em julgado; (iii) teve sua falência, intervenção ou recuperação judicial ou extrajudicial decretada ou deferida; (iv) em caso de qualquer decisão criminal condenatória; (v) prática de atos caracterizados como conflito de interesses sem a aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável; (vi) violação do dever de lealdade, nos termos do artigo 106, I, da Resolução CVM 175; ou (vii) prática de atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários.

3. PRAZO DE DURAÇÃO

3.1. Prazo de Duração. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

4. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

4.1. Exercício Social. O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12

(doze) meses, no dia 30 de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

4.2. Demonstrações Financeiras. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente.

4.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

4.3. Escrituração Contábil. O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

ANEXO DA CLASSE ÚNICA DO BB PREMIUM MALLS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**5. DA CLASSE ÚNICA**

5.1. Público-Alvo. A Classe Única tem como público alvo o público em geral, ou seja, pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"), companhias seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

5.2. Responsabilidade Limitada. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

5.2.1. Verificação de Patrimônio Negativo. A Administradora deverá verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo nas hipóteses previstas na Resolução CVM 175.

5.2.2. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

5.2.3. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe.

5.3. Regime da Classe. A Classe Única do Fundo é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de cotas.

5.4. Prazo de Duração. A Classe Única terá o mesmo prazo de duração do Fundo.

5.5. Categoria. Nos termos do inciso VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175, a Classe Única é classificada como fundo de investimento imobiliário.

5.6. Forma. As cotas Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

5.7. Direito de Voto. A cada cota Classe Única corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

5.8. Direitos e Deveres do Cotista. O titular de cotas Classe Única do Fundo:

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

5.9. Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos. Todas as cotas Classe Única emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

5.10. Negociação das Cotas Classe Única. As cotas Classe Única serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160.

6. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

6.1. Objetivo. A Classe Única tem por objetivos principais a obtenção de renda por meio da exploração dos Ativos Alvo que compõem o patrimônio da Classe Única e a obtenção de ganho de capital, por meio da aquisição e alienação dos Ativos Alvo, conforme a política de investimentos da Classe Única, objetivando o investimento de seu patrimônio líquido, prioritariamente, em empreendimentos imobiliários do tipo *shopping center* e/ou correlatos, tais como, mas não limitados a *strip malls*, *outlet centers*, *power centers*, centros comerciais do tipo *shopping center*, centro comerciais em *mixed use projects*, os quais estejam construídos ou que sejam objeto de reformas, benfeitorias ou expansões e que atendam a um dos critérios de enquadramento indicados no item 6.1.2 abaixo (“Shoppings”), bem como em quaisquer direitos reais sobre os Shoppings, ou, ainda, pelo investimento indireto nos Shoppings, mediante a aquisição de outros Ativos Alvo (conforme

abaixo definido).

6.1.1. A aquisição dos Shoppings e dos direitos reais sobre os Shoppings pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de: (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investir, prioritariamente, em Shoppings ou em direitos reais sobre Shoppings; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento, prioritariamente, em Shoppings ou em direitos reais sobre Shoppings; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações, prioritariamente, em Shoppings ou em direitos reais sobre Shoppings ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento, prioritariamente, em Shoppings ou em direitos reais sobre Shoppings; ou (iv) outros valores mobiliários previstos no artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Shoppings em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução CVM 160, nos termos da referida resolução (sendo os ativos descritos nas alíneas (i) a (iv) acima, em conjunto com os Shoppings e os direitos reais sobre os Shoppings, definidos como “Ativos Alvo”).

6.1.2. Os Shoppings a serem objeto de investimento (direto ou indireto) pela Classe Única deverão atender a pelo menos um dos seguintes critérios de enquadramento:

- (i) o Consultor Imobiliário ou qualquer veículo do seu grupo econômico deve deter fração ideal do Shopping ou dos direitos reais sobre ele incidentes, ou, ainda, do Ativo Alvo que detenha o Shopping ou os direitos reais sobre ele incidentes, não podendo estar alienando toda sua participação no ativo no momento da aquisição pelo Fundo, sendo certo que, para investimento pelo Fundo segundo este critério, por estar configurada situação de conflito de interesses, deverão ser observadas as exigências previstas no artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; ou
- (ii) o Consultor Imobiliário ou qualquer veículo do seu grupo econômico adquira, no mesmo processo de aquisição pelo Fundo, fração ideal do Shopping ou dos direitos reais sobre ele incidentes, ou, ainda, do Ativo Alvo que detenha o Shopping ou os direitos reais sobre ele incidentes.

6.1.3. Além dos Ativos Alvo, a Classe Única poderá ainda adquirir os ativos abaixo listados, até o limite de 1/3 (um terço) de seu patrimônio líquido (“Ativos Complementares” e, em conjunto com os Ativos Alvo, “Ativos”):

- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (doravante denominados, em conjunto com os Shoppings, “Ativos Imobiliários”);
- (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários (“FII”);
- (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (iv) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (vi) cotas de outros FII;
- (vii) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou, se aplicável, objeto de oferta não sujeita à Resolução CVM 160, nos termos da referida resolução;
- (viii) letras hipotecárias;
- (ix) letras de crédito imobiliário;
- (x) letras imobiliárias garantidas (doravante denominadas, em conjunto com os ativos previstos nas alíneas (ii) a (ix) acima, de “Ativos - Valores Mobiliários”);
- (xi) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe Única e operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais e/ou títulos públicos federais, compatíveis com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM; e
- (xii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única (doravante denominados, em conjunto com os ativos previstos na alínea (xi) acima, de “Ativos Financeiros”).

6.1.4. Conforme aprovação em assembleia geral de cotistas, ficam autorizadas aquisições ou alienações pela classe única de cotas do Fundo, de ativos financeiros e valores mobiliários emitidos, ofertados, estruturados ou de titularidade da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ou por veículos de investimento por eles geridos e/ou administrados, bem como aquisição ou alienação pelo Fundo de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte pessoas

ligadas à Administradora, Gestora ou ao Consultor Imobiliário ou veículos de investimento geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora, desde que observados os critérios de elegibilidade descritos abaixo:

6.1.4.1. Os certificados de depósito bancário, certificados de recebíveis imobiliários, letras financeiras e/ou letras de crédito imobiliário, deverão atender, cumulativamente, os seguintes critérios de elegibilidade:

- (i) No momento da aquisição, seu prazo máximo de vencimento não poderá ser superior a 15 (quinze) anos; e
- (ii) Os títulos deverão ter previsão de remuneração pós-fixada, pré-fixada, indexados pela Taxa DI, variação do IPCA, variação do IGPM ou outros índices de correção monetária.

6.1.4.2. Além de atender os critérios de elegibilidade estabelecidos no item 6.1.4.1, a aquisição de certificados de recebíveis imobiliários também deverá observar os seguintes critérios de elegibilidade:

- (i) Deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável;
- (ii) Deverão ser negociados em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iii) Deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário; e
- (iv) Deverão contar com alguma garantia, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, exemplificativamente: fiança ou aval (inclusive de pessoas ligadas ao devedor), alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de recebíveis ou ativos financeiros, fundos de reserva, entre outras garantias reais ou fidejussórias.

6.1.4.3. As transações envolvendo cotas de outros fundos de investimentos imobiliários deverão atender, cumulativamente, os seguintes critérios de elegibilidade:

- (i) Os fundos deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro;
- (ii) As cotas do fundo devem ser negociadas em mercado organizado de valores mobiliários; e

- (iii) Observadas as condições acima, poderão ser adquiridas cotas que representem até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do fundo investido.

6.1.4.4. Os critérios de elegibilidade descritos nos itens acima serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

6.1.5. A Classe Única poderá adquirir (direta ou indiretamente) os Ativos Imobiliários ou os direitos reais sobre os Ativos Imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

6.1.6. A Classe Única pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez, observada a limitação de 1/3 (um terço) prevista no item 6.1.3 acima.

6.2. Período de Enquadramento. Após a realização de cada uma das emissões de cotas Classe Única, a Administradora e a Gestora terão o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de publicação do anúncio de encerramento da oferta ("Período de Enquadramento") para realizar os investimentos de acordo com a política de investimentos e para enquadrar a carteira da Classe Única, sem prejuízo de os prazos de pagamento de cada investimento poderem superar referido período. Durante o Período de Enquadramento, até a aquisição dos Ativos Alvo, os recursos oriundos de cada emissão poderão ser investidos nos Ativos Complementares, não sendo aplicável a limitação de 1/3 (um terço) prevista no item 6.1.3 acima.

6.2.1. Futuramente, caso a Classe Única venha alienar qualquer Ativo Alvo, seja para terceiros ou em razão do exercício da Opção de Compra referida no item 6.8 abaixo, deverá ser observada a distribuição dos lucros conforme Cláusula 7 a seguir, e os recursos líquidos, correspondentes ao principal, provenientes da alienação do Ativo Alvo, deverão ser reinvestidos pelo Fundo na aquisição de novos Ativos Alvo. Para realização de tal reinvestimento, o Consultor Imobiliário, em conjunto com a Gestora, deverá apresentar um plano de aquisição e emvidar seus maiores esforços para sua implementação, observando a política de investimentos do Fundo.

6.2.2. Se a alienação referida no item 6.2.1 acima resultar no desenquadramento da carteira da Classe Única, o reinvestimento dos recursos em Ativo(s) Alvo deverá ocorrer no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados do recebimento do preço. Caso o prazo acima não seja cumprido, o Consultor Imobiliário, em conjunto com a Gestora, deverá

apresentar justificativas fundamentadas para a renovação do prazo por 90 (noventa) dias adicionais, demonstrando que a necessidade de renovação não foi imputável à atuação do Consultor Imobiliário e/ou da Gestora. Se (i) a prorrogação não for legítima e devidamente justificada; ou (ii) se no prazo de prorrogação, a carteira da Classe Única não for reenquadrada, a Administradora poderá realizar a amortização parcial das cotas ou convocar uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca de como proceder, observado o quanto disposto na regulamentação em vigor acerca deste assunto.

6.3. Poderes. A Administradora e a Gestora, conforme o caso, poderão, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe Única e a Administradora, a Gestora e/ou o Consultor Imobiliário e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento:

I. celebrar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, contratos com quaisquer prestadores de serviços e demais contrapartes relacionadas aos Ativos que venham a integrar o patrimônio da Classe Única; e

II. adquirir ou alienar Ativos, inclusive por meio de permuta ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável e sempre de acordo com a política de investimentos.

6.3.1. Observado o disposto no item 6.6 abaixo, não há limite percentual máximo para a aquisição de um único ativo pelo Fundo, observada a política de investimentos da Classe Única.

6.3.2. A Classe Única poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única.

6.4. Cessão de Créditos e Securitização. Desde que mediante prévia aprovação pela Assembleia e Cotistas, a Administradora poderá ceder e transferir a terceiros os créditos decorrentes das operações com os Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

6.5. Alteração da Política de Investimentos. O objeto da Classe Única e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de cotistas, observadas as regras estabelecidas no

presente Regulamento.

6.6. Limites de Aplicação por Emissor e por Ativo. Caso os investimentos da Classe Única em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175 deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas nos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

6.7. Recomendação de Investimento. As recomendações de investimento da Classe Única nos Ativos serão apresentadas pelo Consultor Imobiliário à Gestora ou pela própria Gestora, conforme o tipo de ativo, que, por sua vez, submeterá as propostas de investimento enquadradas na política de investimento e que entenda atender os melhores interesses da Classe Única e dos cotistas para aprovação da Administradora, em estrita observância aos termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

6.7.1. Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora, pela Gestora e pelo Consultor Imobiliário na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo o Consultor Imobiliário, a Gestora e/ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas decorrentes de tais riscos, desde que observada a política de investimento prevista neste Regulamento.

6.8. Opção de Compra do Consultor Imobiliário. O Consultor Imobiliário terá a opção de compra dos Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe Única ("Opção de Compra"), a qual poderá ser exercida a qualquer momento e a exclusivo critério do Consultor Imobiliário, durante um período de 5 (cinco) anos contados a partir do 24º (vigésimo quarto) mês em que o respectivo Ativo Alvo passar a integrar a carteira da Classe Única, observadas, *conforme aplicáveis*, as disposições acerca de conflito de interesses previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, devendo ser observadas, ainda, as seguintes condições para o exercício:

- (i) A Opção de Compra poderá ter por objeto, no máximo, 50% (cinquenta por cento) da propriedade da Classe Única sobre cada Ativo Alvo, devendo ser respeitados os direitos de preferência de eventuais condôminos e demais terceiros, não havendo um percentual mínimo a ser observado;

- (ii) Caso o Consultor Imobiliário decida exercer a Opção de Compra, poderá fazê-lo em relação a um ou mais Ativos Alvo detidos pela Classe Única há mais de 24 (vinte e quatro) meses na data do exercício, podendo adquirir percentuais distintos sobre a participação detida pela Classe Única em cada um dos referidos ativos;
- (iii) O preço de exercício da Opção de Compra ("Preço da Opção") para cada Ativo Alvo será calculado da seguinte forma, devendo ser observado o Preço Mínimo estabelecido no item seguinte: o Fundo e o Consultor Imobiliário deverão contratar, cada um individualmente e às suas expensas, uma dentre as seguintes empresas de avaliação independente: Cushman & Wakefield, Colliers International, CBRE e Jones Lang LaSalle. O preço de avaliação de cada Ativo Alvo será determinado pela média aritmética do valor apontado nos 2 (dois) laudos de avaliação elaborados pelas empresas contratadas pelo Fundo e Consultor Imobiliário, desde que a variação entre as duas avaliações seja de até 10% (dez por cento). Caso a variação entre as 2 (duas) avaliações seja superior a 10% (dez por cento), o Fundo e o Consultor Imobiliário elegerão de comum acordo uma terceira empresa dentre as elencadas acima para produção de um novo laudo, devendo esses ratearem em partes iguais os custos de contratação. Nessa hipótese, o preço de avaliação de cada Ativo Alvo será determinado pela média aritmética dos 02 (dois) laudos de valores mais próximos, sendo desconsiderado o laudo de valor mais divergente entre os 03 (três);
- (iv) o Preço da Opção deverá corresponder, no mínimo, ao valor que resulte para o Fundo um rendimento em relação ao investimento feito pelo Fundo quando da aquisição do respectivo Ativo Alvo ("Data de Aquisição"), considerando seu preço acrescido de eventuais despesas e custos incorridos e necessários ao exercício da Opção de Compra, incluindo, mas não se limitando aos impostos, taxas, assessoria financeira, assessoria legal, diligência operacional e física ("Custo Total de Aquisição"), equivalente à variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") desde a Data de Aquisição, acrescida de um spread de 7,00% (sete por cento) ao ano, descontada a totalidade das receitas auferidas pelo Fundo no período (ou seja, desde a Data de Aquisição até o exercício da Opção de Compra) relativas ao(s) Ativo(s) Alvo objeto da Opção de Compra, também atualizadas pela mesma taxa de remuneração acima referida (IPCA

+ 7,00% a.a.) (“Preço Mínimo”) além disso, o custo total de aquisição será integralmente reembolsado pelo Consultor;

- (v) Em eventual exercício da Opção de Compra, os custos ficarão a cargo do Consultor, incluindo-se, mas não se limitando, os custos da transação e transferência dos imóveis;
- (vi) O Preço da Opção será pago da seguinte forma: à vista;
- (vii) Na hipótese de o Ativo Alvo estar onerado no momento da Opção de Compra, do Preço da Opção deverá ser subtraído o montante correspondente ao valor de quitação da dívida que gerou o ônus, proporcional à participação do Fundo no referido Ativo Alvo;
- (viii) A Opção de Compra poderá ser exercida mais de 1 (uma) única vez em relação a cada Ativo Alvo, até que se atinja o limite de 50% (cinquenta por cento) da propriedade total detida pela Classe Única em cada Ativo Alvo no momento do exercício da Opção de Compra pela primeira vez em relação a tal ativo (“Primeiro Exercício”), sendo certo que, na hipótese de o Fundo adquirir nova participação em tal Ativo Alvo após o Primeiro Exercício, tal participação adicional será considerada como um novo Ativo Alvo para fins desta cláusula;
- (ix) A Opção de Compra poderá ser exercida pelo Consultor Imobiliário ou qualquer veículo do seu grupo econômico; e
- (x) **Direito de Venda Conjunta (Tag Along):** caso o Consultor Imobiliário detenha participação em qualquer Ativo Alvo, seja a partir do exercício da Opção de Compra ou aquisição direta de terceiro, na hipótese de o Consultor Imobiliário receber uma proposta de algum interessado (“Potencial Adquirente”) na aquisição de toda sua participação naquele determinado Ativo Alvo e decidir aceitar a proposta, o Consultor Imobiliário deverá notificar o Fundo, o qual terá, então, o direito de exigir que a alienação da fração ideal detida pelo Consultor Imobiliário em determinado Ativo Alvo englobe, no todo ou em parte, a fração ideal do mesmo Ativo Alvo então detida pelo Fundo (“Direito de Venda Conjunta”). Fica esclarecido que o Direito de Venda Conjunta ao Potencial Adquirente assegurará ao Fundo o direito de vender sua participação em determinado Ativo Alvo pelo mesmo preço unitário e de acordo com as mesmas condições acordadas entre o Potencial Adquirente e o Consultor Imobiliário.

7. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E

AMORTIZAÇÕES

7.1. Distribuição de Resultados. A Administradora distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

7.1.1. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 15 (quinze) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo certo que quando da distribuição do rendimento será divulgado informe indicando aos titulares de cotas em qual dia terão direito ao recebimento dos referidos pagamentos.

7.1.2. Os pagamentos decorrentes de distribuições de rendimentos, bem como decorrentes de eventuais amortizações (nos termos do item 7.2 abaixo) realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas Classe Única nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

7.1.3. Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe Única, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas, detentores de cotas no último dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

7.1.4. O percentual mínimo a que se refere este item será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

7.1.5. Para arcar com o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa da Classe, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Dessa forma, a Gestora poderá reter até 5% (cinco por cento) dos Lucros Semestrais para essa finalidade.

7.1.6. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

7.1.7. O montante que exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos Lucros Semestrais, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em aplicações financeiras para posterior distribuição aos cotistas ou reinvestido na aquisição de Ativos.

7.2. Amortizações. A Administradora poderá promover, conforme instrução da Gestora, amortizações parciais das cotas Classe Única, a qualquer momento, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis. A realização de amortização deverá ser comunicada à B3 via sistema FundosNet., com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente.

7.2.1. A amortização parcial das cotas Classe Única para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio da Classe Única.

7.2.2. Quando da liquidação do Fundo, em caso de decisão da Assembleia Especial, todas as cotas Classe Única deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no item 12 abaixo.

7.2.3. Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas de Classe Única deverão abranger todas as cotas Classe Única, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto neste Regulamento.

8. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DE CLASSE ÚNICA

8.1. Patrimônio da Classe Única. O patrimônio do Fundo será representado pelas cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Regulamento e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de cotas do Fundo.

8.1.1. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas cotas representativas da primeira emissão da Classe Única, a qual consistirá na emissão de, inicialmente, 80.000.000 (oitenta milhões) de cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez

reais) cada, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), sem considerar as Cotas Adicionais (“Primeira Emissão” e “Valor Total da Primeira Emissão”).

8.2. Subscrição Parcial. Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 40.000.000 (quarenta milhões) de cotas, no montante de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) (“Distribuição Parcial” e “Valor Mínimo da Primeira Emissão”). Caso atingido o montante mínimo e encerrada a Primeira Emissão sem que a totalidade das cotas sejam subscritas, as cotas remanescentes da Primeira Emissão não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora.

8.2.1. Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Primeira Emissão, até o término do período de distribuição das cotas da Primeira Emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.

8.2.2. A quantidade de cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 20.000.000 (vinte milhões) de cotas (“Cotas Adicionais”), podendo o valor total da Primeira Emissão chegar a R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), nas mesmas condições das cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério da Administradora, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão, que poderão ser emitidas pelo Fundo nos termos dos documentos da oferta pública, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão. Tais cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da oferta pública de distribuição das cotas da Primeira Emissão.

8.3. Integralização. As cotas da Primeira Emissão da Classe Única serão integralizadas à vista, na mesma data de sua subscrição, em moeda corrente nacional, conforme os procedimentos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

8.4. Direito de Preferência no Mercado Secundário. Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste item, observadas as restrições previstas neste Regulamento e regulamentação aplicável.

8.4.1. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no

mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto de cada emissão, em especial às disposições relativas à política de investimento.

8.5. Novas Emissões. Sem prejuízo da possibilidade da emissão de novas cotas Classe Única por meio de deliberação em Assembleia Geral de cotistas, após a primeira emissão, a Administradora, após ouvidas as recomendações da Gestora, poderá realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor – IPCA a partir da 1ª integralização de cotas (“Capital Autorizado”), independentemente de prévia aprovação da Assembleia de Cotistas (“Nova Emissão”), sendo certo que para definição do valor da Nova Emissão, deverá sempre ser observado o patrimônio líquido da Classe Única, conforme tabela abaixo prevista. As Novas Emissões em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diversas das previstas na tabela abaixo deverão ser aprovadas por meio de Assembleia Geral de cotistas.

Patrimônio Líquido da Classe Única	Valor da Nova Emissão
Até R\$ 5.000.000.000,00	Nova Emissão limitada a R\$ 1.500.000.000,00
A partir de R\$ 5.000.000.000,01	Nova Emissão limitada a 40% do patrimônio líquido da Classe Única

8.5.1. A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pela Administradora por meio de fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

8.5.2. O ato que aprovar a Nova Emissão deverá dispor sobre as características da Nova Emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, e observado que:

I. Quando da Nova Emissão, o valor de cada nova cota deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora, tendo-se como base, preferencialmente (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso): (i) o preço de

fechamento das cotas na B3 no Dia Útil anterior à aprovação da emissão das Novas Cotas, (ii) o valor do patrimônio líquido da Classe (cota de fechamento) do Dia Útil anterior à aprovação da emissão das novas cotas, dividido pelo número de cotas em circulação, (iii) o preço médio de negociação das cotas na B3, nos 30 (trinta) dias imediatamente anteriores à aprovação da emissão das novas cotas, (iv) por meio de um procedimento de bookbuilding conforme previsto na legislação aplicável, (v) o valor contábil das cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do patrimônio líquido da Classe dividido pelo número de cotas emitidas, avaliado numa data especificada na deliberação da Administradora que aprovar a emissão dessas novas cotas e a respectiva oferta subsequente;

II. Na Nova Emissão, quando aprovada pela Assembleia Geral de cotistas, deverá haver definição a respeito da existência do direito de preferência e da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros. Em relação às Novas Emissões realizadas dentro do limite do Capital Autorizado previsto no item 8.5 acima, fica assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem. A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos atos que aprovarem as Novas Emissões. Adicionalmente, deverão ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 tanto para exercício do direito de preferência quanto para cessão de tal direito (conforme aplicável) e as condições aprovadas no ato que aprovar a emissão das novas cotas;

III. As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

IV. Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio da Classe Única, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, observada a regulamentação aplicável;

V. Nas Novas Emissões em que for permitida a subscrição parcial das cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou (ii) de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo ofertante;

VI. De acordo com o que constar no ato da Administradora ou na ata da Assembleia Geral de cotistas que aprovar a Nova Emissão, conforme o caso, as cotas das Novas Emissões poderão ser integralizadas em moeda corrente

nacional e/ou em imóveis ou direitos relativos a imóveis, este último desde que assim autorizado e observado o disposto neste Regulamento no que se refere ao objeto e a política de investimentos da Classe Única;

VII. A integralização em imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis será realizada a critério da Administradora, observado o previsto no artigo 9º e seus parágrafos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como a política de investimentos da Classe Única, a qual deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da subscrição, observadas as demais condições fixadas no documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme o caso;

VIII. Aprovado o laudo de avaliação de determinado imóvel ou direitos relativos a imóvel a serem integralizados, caberá à Administradora autorizar a referida integralização, a seu exclusivo critério, considerando o resultado da auditoria jurídica, técnica e financeira do referido imóvel ou direitos relativos a imóvel e o seu enquadramento à política de investimentos da Classe Única e às normas regulatórias; e

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

8.5.3. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, observado o montante mínimo disposto nos respectivos suplementos, ou cancelada a distribuição anterior.

8.5.4. A cada Nova Emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora em conjunto com a Gestora, cobrar a taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as cotas objeto de ofertas, com exceção da Primeira Emissão, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as cotas objeto de ofertas, equivalente a um percentual fixo por cota a ser fixado a cada emissão de cota do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de cotas na CVM, (e) taxa de registro das ofertas das cotas na ANBIMA; (f) taxa de registro e distribuição das cotas na B3, (g) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das ofertas das cotas, conforme o caso, (h) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e/ou (i) outros custos relacionados às ofertas (“Taxa de Distribuição Primária”), a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas.

8.6. Restrições aos Cotistas. Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do Fundo por um único cotista, observado o disposto nos itens 8.7 e 8.8 abaixo.

8.7. Critérios de Isenção para o Fundo e para a Classe Única. Para que o Fundo e para a Classe Única sejam isentos de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe Única.

8.7.1. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

8.8. Critérios de Isenção para Cotistas Pessoa Física. Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de a Classe Única, cumulativamente (i) possuir número igual ou superior a 100 (cem) cotistas; e (ii) ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

8.8.1. Ainda que atendidos os requisitos acima, (i) o cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação em cotas do Fundo em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do Fundo, ou, ainda, o cotista pessoa física que for detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo no período, e, (ii) o conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou, ainda, cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, não terá direito à isenção prevista no item 8.8 acima.

8.9. Ausência de Garantia de Isenção. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas na regulamentação aplicável para isenção do cotista pessoa física, mas a Administradora manterá as cotas admitidas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa

e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas.

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DO FUNDO

9.1. Taxa de Administração. O Fundo pagará à Administradora pelos serviços de administração, gestão da carteira de investimentos, escrituração, controladoria, liquidação e custódia, uma taxa de administração ("Taxa de Administração"), a qual corresponde a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre: (A) o valor do patrimônio líquido da Classe; ou (B) sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido nas regras específicas aplicáveis aos fundos de investimento em índices de Mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe de Cotas.

9.1.1. A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do Fundo.

9.1.2. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

9.2. Remuneração do Consultor Imobiliário. Pela prestação dos serviços descritos neste Regulamento, o Consultor Imobiliário receberá uma remuneração, a qual será descontada da Taxa de Administração e será paga diretamente pelo Fundo ao Consultor Imobiliário, conforme detalhado no Contrato de Consultoria.

9.3. Taxa de Performance. Não haverá taxa de performance.

9.4. Outras Taxas. Não serão cobradas da Classe Única ou dos cotistas,

taxas de ingresso. Não obstante, a cada Nova Emissão de cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da Nova Emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva subscrição. Não haverá taxa de saída.

9.5. Encargos. São considerados encargos do Fundo as seguintes despesas:

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

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

III – despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas;

IV – honorários e despesas do auditor independente;

V – emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos;

VI – despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

VII – honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

VIII – gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

IX – despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira;

X – despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;

XI – despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe Única;

- XII – despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira;
- XIII – despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- XIV – se for o caso, as despesas inerentes à:
- a) distribuição primária de cotas; e
 - b) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- XV – royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- XVI – Taxa de Administração;
- XVII – montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
- XVIII – taxa máxima de distribuição;
- XIX – despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- XX – despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe Única, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175;
- XXI - contratação da agência de classificação de risco de crédito;
- XXII – taxa de performance, caso venha a ser estabelecida;
- XXIII – comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que componham seu patrimônio;
- XXIV – honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- XXV – taxa máxima de custódia de Ativos Financeiros;
- XVI – gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XVII – gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

XVIII – honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

9.5.1. Considerando que o Fundo é de Classe Única, referida Classe Única será a responsável por arcar com todos os encargos do Fundo. Caso venham a ser criadas novas classes de cotas, deverão ser indicadas as despesas comuns às classes e sua forma de rateio, bem como o rateio de eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo.

9.5.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas no item 9.5. acima e/ou na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo, inclusive aquelas de que trata o art. 96, § 4º da parte geral da Resolução CVM 175, correrão por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, sem prejuízo do disposto no § 5º do mesmo artigo 96 acima referido.

9.5.3. Não obstante o previsto no inciso XIV do item 9.5 acima, conforme faculta o parágrafo único do artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

10. DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

10.1. Competência. A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas (“Assembleia Geral”), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas (“Assembleia Especial” e em conjunto com a Assembleia Geral, simplesmente “Assembleia de Cotistas”), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

10.1.1. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações contábeis;
- II. a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- III. emissão de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado;

- IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;
- V. a alteração deste Regulamento;
- VI. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;
- VII. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;
- XI. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração;
- XII. alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação; e
- XIII. aprovação da cessão e transferência, pelo Fundo a terceiros, dos créditos decorrentes das operações com os Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única e/ou aprovação de descontos, no mercado financeiro, dos títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

10.2. Assembleia Ordinária. Anualmente, a Assembleia Especial de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, assim como a Assembleia Geral de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente ou se, estando presentes todos os cotistas, dispensarem referido prazo.

10.2.1. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

10.3. Convocação. A convocação da Assembleia de Cotistas, bem como todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias, devem ser disponibilizados, na mesma data, nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim.

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

10.3.2. Compete à Administradora convocar a Assembleia de Cotistas.

10.3.3. A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no regulamento.

10.3.4. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas deve ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

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

10.3.5.1. O pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

10.3.5.2. O percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

10.3.6. Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham solicitado a inclusão de matérias na ordem do dia, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item 10.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 10.3.5.1, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

10.3.7. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

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

10.3.8. Nas assembleias ordinárias, as informações incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no mesmo artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

10.3.9. Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da taxa devida a prestador de serviços.

10.3.10. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

10.4. Consulta Formal. As deliberações de Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de assembleias ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de assembleias extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

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

10.4.2. Para fins do disposto neste artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

10.4.3. Os cotistas também poderão votar nas Assembleias de Cotistas por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação das Assembleias de Cotistas.

10.5. Instalação. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

10.6. Deliberação. As deliberações da Assembleia Geral e da Assembleia Especial, se aplicável, serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no subitem abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

10.6.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, IV, V, VIII, X e XI do item 10.1.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

10.6.2. Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral ou Assembleia Especial, se aplicável, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

10.6.3. Somente podem votar na Assembleia Geral ou Assembleia Especial os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

10.6.4. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da classe de cotas.

10.6.5. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

I. o prestador de serviço, essencial ou não;

II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;

III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;

IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e

V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

10.6.6. Não se aplica a vedação de que trata o item acima quando: (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o artigo 19 da Resolução CVM 175.

10.7. Conflito de Interesses. Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

10.7.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade da

Administradora, Gestora, Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;

- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da classe de cotas tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;
- III. a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pela classe de cotas, de pessoas ligadas à Administradora, à Gestora e/ou ao Consultor Imobiliário para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e
- V. a aquisição, pela classe de cotas, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

10.7.2. O Fundo poderá contratar empresas integrantes do grupo econômico do Consultor Imobiliário para prestar serviços relacionados à administração, operação, manutenção e outros serviços necessários à gestão dos shoppings centers adquiridos pelo Fundo, desde que tais contratações sejam realizadas em conformidade com os seguintes critérios:

NATUREZA DOS CONTRATOS	VALOR MÁXIMO	SERVIÇOS PRINCIPAIS	PRAZO DO CONTRATO
ADMINISTRAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	Até 3% (três por cento) da receita líquida auferida pelo respectivo shopping e estacionamento	Prestação de serviços de administração para o condomínio civil (Consórcio)	5 (cinco) anos
ADMINISTRAÇÃO DO EDIFÍCIO	Até 5% (cinco por cento) sobre o total dos custos e despesas	Prestação de serviços Financeiros, Jurídicos e TI para a	Enquanto o contrato de Administração do Empreendimento estiver válido.

	ordinárias e privativas mensais.	administração do condomínio comercial.	
COMERCIALIZAÇÃO DE LOJAS 1	Até 2 (dois) alugueis mínimos médios contratados no período.	Reposição de loja satélite, reposição de loja âncora, expansão e redução de loja, alteração para loja de mesma metragem.	Enquanto o contrato de Administração do Empreendimento estiver válido.
COMERCIALIZAÇÃO DE LOJAS 2	Até 5% (cinco por cento) do total negociado	Contratos de coparticipação ou taxa de adesão.	Enquanto o contrato de Administração do Empreendimento estiver válido
COMERCIALIZAÇÃO DE LOCAÇÃO TEMPORÁRIA 1	Até 15% (quinze por cento) do valor recebido	Intermediação de espaços para locação temporária	Enquanto o contrato de Administração do Empreendimento estiver válido
COMERCIALIZAÇÃO DE LOCAÇÃO TEMPORÁRIA 2	Até 15% (quinze por cento) do valor recebido	Intermediação de espaços promocionais para locação de caixas eletrônicos, antenas e equipamentos para recargas.	Enquanto o contrato de Administração do Empreendimento estiver válido
COMERCIALIZAÇÃO DE MÍDIA	Até 20% (vinte por cento) do valor recebido	Intermediação de espaços promocionais para mídias (painéis, mobiliário shopping e mídia digital), patrocínios e ações de <i>merchandising</i>	Enquanto o contrato de Administração do Empreendimento estiver válido

PERMUTA DE PRODUTO/PATROCÍNIO PARA FUNDO DE PROMOÇÃO	Até 10% (vinte por cento) da redução comprovada	Intermediação de permuta de produto e/ou patrocínio de projeto ou eventos, cujos valores resultarem redução para o fundo de promoção.	Enquanto o contrato de Administração do Empreendimento estiver válido
--	---	---	---

10.7.3. Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

- I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora, ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

10.7.4. Desde que observadas as disposições previstas no item 10.7 deste Regulamento e no artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175: (i) a Classe Única poderá investir em Ativos Alvo que tenham o Consultor Imobiliário ou empresa do seu grupo econômico como sócio e/ou administrador do próprio Ativo Alvo ou do Shopping detido pelo veículo investido; e (ii) o Consultor Imobiliário ou empresa do seu grupo econômico poderá tornar-se o administrador de Shoppings integrantes da carteira da Classe Única (direta ou indiretamente).

10.7.5. Não configura situação de conflito a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao Consultor Imobiliário.

10.8. Pedido de Procuração. O pedido de procuração, encaminhado pela

Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os cotistas.

10.8.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

10.8.2. A Administradora, caso receba a solicitação de que trata o item acima, deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

10.8.3. Nas hipóteses previstas no item 10.8.1, a Administradora pode exigir:

- I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

10.8.4. É vedado à Administradora:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

10.8.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora em nome de cotistas serão arcados pela classe afetada.

11. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

11.1. Representante de Cotistas. A Assembleia de Cotistas poderá eleger 1 (um) ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

11.1.1. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

11.1.2. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

11.1.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

11.1.4. Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista da classe;
- II. não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com a classe; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada

pela CVM.

11.1.5. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora ao e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

11.1.6. As competências e deveres dos representantes dos cotistas estão descritos no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

11.1.7. Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

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

11.1.10. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

12. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CLASSE ÚNICA

12.1. Liquidação. A liquidação da Classe Única dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos em Assembleia Especial, que deverá deliberar, minimamente, sobre:

- I. o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento; e
- II. o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da assembleia.

12.1.1. Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

12.1.2. O auditor independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o

período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

12.1.3. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis, análise quanto a terem os valores das amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

12.1.4. A Administradora deve enviar cópia da ata da Assembleia Especial e do plano de liquidação de que trata o item 12.1.1 acima à CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da assembleia.

12.1.5. No âmbito da liquidação da Classe Única, a Administradora deve:

- I. suspender novas subscrições de cotas, salvo se deliberado em contrário pela unanimidade dos cotistas presentes à assembleia de que trata o item 12.1 acima;
- II. fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os cotistas da Classe Única, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modifiquem; e
- III. verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes cotistas.

12.1.6. No âmbito da liquidação da Classe Única, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, fica dispensado o cumprimento de:

- I. vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de deliberação unânime dos cotistas, nos termos do parágrafo único do artigo 50 da Parte Geral da Resolução CVM 175; e
- II. limites relacionados à composição e diversificação da carteira de Ativos, conforme estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.

12.1.7. A Superintendência da CVM competente pode dispensar outros requisitos regulatórios no âmbito da liquidação, a partir de pedido prévio e fundamentado dos Prestadores de Serviços Essenciais, conjuntamente, em que seja indicado o dispositivo objeto do pedido de dispensa e apresentadas as razões que desaconselham ou impossibilitam o cumprimento da norma no

caso concreto.

12.2. Encerramento. Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe Única, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia Especial de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de cotas. É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo figure como acusado em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

13. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

13.1. Informações Periódicas. A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

- a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
- b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;

IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

V – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

13.1.1. A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

13.2. Informações Eventuais. A Administradora deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe Única:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária de cotistas;

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 Única, 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 da Resolução CVM 175 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 extraordinária de cotistas; e

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do item 13.1 acima.

13.2.1. Para efeitos do inciso III do item 13.2 acima, são exemplos de fatos potencialmente relevantes:

I – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe Única;

II – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe Única;

III – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe Única;

V – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe Única;

V – a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe Única;

VI – alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe Única ou aos cotistas;

VII – contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;

VIII – contratação de agência de classificação de risco;

IX – mudança na classificação de risco atribuída à Classe Única;

X – alteração de Prestador de Serviço Essencial;

XI – fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe Única;

XII – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas;

XIII – cancelamento da admissão das cotas à negociação em mercado organizado; e

XIV – emissão de cotas Classe Única.

13.3. A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

13.3.1. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas Classe Única sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

13.4. Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas.

14. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Dias Úteis. Entende-se por Dia Útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

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

14.3. Fatores de Risco. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe Única e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14.4. Esclarecimentos aos investidores serão prestados por meio da Central de Atendimento Banco do Brasil S.A., conforme telefones abaixo:

Central de Atendimento BB

Atendimento 24 horas, 7 dias por semana

4004 0001 ou 0800 729 0001

(para serviços transacionais: saldo, extratos, pagamentos, resgates, transferências, demais transações, informações e dúvidas)

Serviços de Atendimento ao Consumidor - SAC

Atendimento 24 horas, 7 dias por semana

0800 729 0722 (para atendimento de: reclamações, cancelamentos, informações e dúvidas gerais)

+ 55 11 2845 7823 (ligações do exterior, inclusive a cobrar)

Deficiente Auditivo ou de Fala

Atendimento 24 horas, 7 dias por semana

0800 729 0088

Ouvidoria BB

Atendimento em dias úteis, das 8h às 18h

0800 729 5678

(reclamações não solucionadas nos canais habituais de atendimento – agências, SAC e demais pontos)

Suporte Técnico**Atendimento 24 horas, 7 dias por semana**

0800 729 0200

(orientações técnicas para o uso adequado dos canais de atendimento)

Rio de Janeiro (RJ), 03 de abril de 2025.

**BB GESTÃO DE RECURSOS DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Administradora e Gestora