

1. INTERPRETAÇÃO

1.1. INTERPRETAÇÃO CONJUNTA

ESTE REGULAMENTO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEUS ANEXOS, APÊNDICES, SUPLEMENTOS E LÂMINAS DE INFORMAÇÕES BÁSICAS, SE HOUVER, E É REGIDO PELA RESOLUÇÃO CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ALTERADA, BEM COMO PELO SEU ANEXO NORMATIVO III (“RESOLUÇÃO”), SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS NORMAS E DIRETRIZES REGULATÓRIAS E DA AUTORREGULAÇÃO.

Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativo a cada subclasse de Cotas (respectivamente, “Regulamento”, “Parte Geral”, “Anexo(s)”, “Classe(s)” e “Apêndice(s)”).

1.2. TERMOS DEFINIDOS

Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento e seus Anexos, Apêndices e/ou Suplementos, quando houver.

Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Regulamento, Anexos, Apêndices e Suplementos, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas, referem-se a este Fundo e suas Classes e/ou Subclasses e/ou Série, conforme aplicável.

1.3. ORIENTAÇÕES GERAIS

Este Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às suas Classes e Subclasses, quando houver.

Cada Anexo que integra o presente Regulamento dispõe sobre informações específicas de cada Classe, e comuns às respectivas Subclasses, quando houver.

Cada Apêndice que integra o Anexo de determinada Classe dispõe sobre informações específicas da respectiva Subclasse, quando houver.

O Suplemento que integra o Apêndice dispõe sobre informações específicas de cada Série da Subclasse, quando houver.

1.4. INTERPRETAÇÃO E ORIENTAÇÃO TRANSITÓRIA

Este Regulamento foi construído considerando que o Fundo poderá ter diferentes classes e/ou subclasses de cotas no futuro, observados os termos da Resolução. Por esse motivo, na interpretação deste Regulamento, termos como “Classe”, “Anexo”, “Subclasse” e “Apêndice” com a letra inicial maiúscula, quando no plural, em conjunto com outros termos indicativos de multiplicidade de classes e/ou subclasses, devem ser interpretados no singular enquanto não houver diferentes classes e/ou subclasses no Fundo.

2. FUNDO

2.1. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TM FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrita no CNPJ/MF sob nº 23.570.871/0001-46 (“**Fundo**”), 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 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), e pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução (respectivamente, “**Anexo Normativo III**” e “**CVM**”), bem como das demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, terá como principais características.

3. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

3.1. ADMINISTRADOR DO FUNDO

S3 CACEIS BRASIL DTVM S.A. inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.318.407/0001-19, devidamente autorizada ao exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM nº 11.015, de 29 de abril de 2010 (“**Administrador**”).

3.2. GESTOR DO FUNDO

SANTANDER BRASIL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.231.177/0001-52 e credenciada na CVM para a administração de carteiras conforme Ato Declaratório CVM nº 10.161, de 11 de dezembro de 2008 (“**Gestor**”, e quando mencionado em conjunto com o Administrador, “**Prestadores de Serviços Essenciais**”).

3.3. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS E AFERIÇÃO DA RESPONSABILIDADE

A responsabilidade de cada Prestador de Serviços Essencial perante o Fundo, as Classes, as Subclasses (conforme aplicável), os titulares das cotas do Fundo (“**Cotas**”), devidamente inscritos no registro de cotistas do Fundo (“**Cotistas**”), e demais prestadores de serviços é individual e limitada, exclusivamente, ao cumprimento dos respectivos deveres, aferíveis conforme previsto na Resolução, neste Regulamento, seus Anexos, Apêndices e Suplementos (conforme aplicável) e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços.

A avaliação da responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do Fundo e Classes respectivas, bem como o fato de que os serviços são prestados em regime de melhores esforços e como obrigação de meio.

Cada Prestador de Serviços Essencial responderá, individualmente, somente por danos diretos decorrentes de seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem solidariedade com os demais prestadores de serviços.

4. ESTRUTURA DO FUNDO

4.1. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO:

Indeterminado.

4.2. ESTRUTURAÇÃO DO FUNDO:

O Fundo conta com uma única Classe.

4.3. EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações financeiras obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM, observando-se a natureza dos Ativos e serão auditadas anualmente, pelo Auditor. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

**4.4. SEGREGAÇÃO
PATRIMONIAL**

Caso o Fundo conte com mais de uma Classe, as Classes do Fundo possuem patrimônios segregados das demais pertencentes à mesma estrutura do Fundo, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”) e conforme regulamentada pela Resolução. Caso o patrimônio líquido de uma Classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos de tal Classe às demais Classes que integrem o Fundo. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre Classes.

5. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

5.1. Caso o Fundo conte com mais de uma Classe, cada Classe de Cotas conta com um patrimônio próprio segregado e seguirá uma política de investimentos específica. A política de investimentos a ser observada pelo Administrador e pelo Gestor, com relação a cada Classe, está indicada no respectivo Anexo. Todos os limites de investimento serão indicados e deverão ser interpretados com relação ao patrimônio líquido da Classe correspondente.

5.2. O Administrador e o Gestor não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade de qualquer das Classes e/ou das classes de fundos de investimento investidas, depreciação dos ativos financeiros que integrem suas respectivas carteiras, descumprimento dos limites estabelecidos nos anexos das classes de fundos de investimento investidas (exceto no caso de classes de fundos de investimento investidas administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente), por eventuais prejuízos em caso de liquidação da Classe e das classes de fundos de investimento investidas ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o Administrador e o Gestor responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado dolo ou má-fé de sua parte, respectivamente

5.3. O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito. O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido, de forma alguma, pelo Administrador, Gestor, ou qualquer outro prestador de serviços. O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

6. FATORES DE RISCO COMUNS ÀS CLASSES

6.1. Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as Classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as Classes indistintamente, e independem de suas respectivas categorias e características individuais. Os fatores de risco específicos de cada Classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo Anexo.

a) RISCO NORMATIVO

Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes e/ou as Subclasses e os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na estrutura do Fundo e das Classes, bem como na carteira da Classe, tais como, exemplificativamente, a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de cotistas, dentre outras.

b) RISCO JURÍDICO

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e Apêndices poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos, incluindo, mas não se limitando, nas perspectivas regulatória e fiscal. Este Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada) e a Resolução. Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas

	pelo Código Civil no que tange à indústria de fundos de investimento, notadamente, com relação à limitação de responsabilidade dos cotistas e dos prestadores de serviço, bem como da segregação de patrimônio líquido entre as classes dos fundos de investimento, está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.
c) SEGREGAÇÃO PATRIMONIAL	Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe caso sejam proferidas sentenças, interpretações administrativas ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.
d) CIBERSEGURANÇA	Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, conseqüentemente, a performance das Classes, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.
e) SAÚDE PÚBLICA	Em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e conseqüentemente o bom desempenho da Classe.
f) RISCO SOCIOAMBIENTAL	Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o emissor ou, ainda, a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos ativos e conseqüentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

7. DESPESAS COMUNS ÀS CLASSES

7.1. ENCARGOS	As despesas a seguir descritas constituem encargos passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou individualmente pelas Classes. Ou seja, qualquer das Classes poderá incorrer isoladamente em tais despesas, sendo que estas serão debitadas diretamente do patrimônio da Classe sobre a qual incidam. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao Fundo como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre as Classes e delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as Classes ou atribuição a determinada Classe. Adicionalmente, despesas e contingências atribuíveis a determinada(s) Subclasse(s) serão exclusivamente alocadas a esta(s): (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, da Classe e/ou da Subclasse (se houver);
----------------------	---

- (ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor;
- (iii) despesas com correspondência de interesse do Fundo, da Classe e/ou da Subclasse (se houver), inclusive comunicações aos Cotistas.
- (iv) honorários e despesas do Auditor;
- (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, da Classe e/ou da Subclasse (se houver), 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 parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não 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 do Fundo e/ou da Classe;
- (xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (xiv) despesas inerentes à: (a) distribuição primária de Cotas; e (b) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (xv) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (xvi) Taxa Global, a qual contempla a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão;
- (xvii) montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e/ou Taxa de Performance, observado o disposto na regulamentação vigente.
- (xviii) Taxa Máxima de Distribuição;
- (xix) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (xx) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe;
- (xxi) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito, se houver.
- (xxii) taxa de performance, se houver;
- (xxiii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- (xxiv) honorários e despesas relacionados aos serviços do Consultor Imobiliário e empresa especializada, de que trata o artigo 27, incisos II e III, do Anexo Normativo III da Resolução;
- (xxv) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (xxvi) gastos decorrentes de avaliações técnicas dos Ativos e garantias que sejam obrigatórias, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas nas disposições regulatórias aplicáveis.
- (xxvii) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe; e
- (xxviii) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas aos Representantes de Cotistas.

Não estão incluídas neste rol quaisquer consultas preventivas relacionadas às operações do Fundo ou de suas Classes. Todas as despesas eventualmente atribuídas ao Fundo ou às suas Classes com consultores jurídicos deverão ser previamente avaliadas e, conforme o caso, aprovadas pelo Administrador. Sem prejuízo da possibilidade da cobrança das despesas inerentes à distribuição primária de Cotas como encargo do Fundo, os documentos de cada oferta de Classe de Cotas poderão estabelecer um custo unitário de distribuição por Cota que será arcado pelo Cotista ingressante e não comporá o Patrimônio Líquido.

7.2. ENCARGOS ADICIONAIS

Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo neste Regulamento ou na legislação e regulamentação aplicável, correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

8. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

8.1. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

A assembleia geral de cotistas (**"Assembleia Geral de Cotistas"**) é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas do Fundo, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução, observado que as matérias específicas de cada Classe ou Subclasse (se houver) de Cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas da respectiva Classe (**"Assembleia Especial de Cotistas"**, e quando mencionada em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, **"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.

As matérias que demandarão a convocação de Assembleia de Cotistas serão convocadas, pelo Administrador, de acordo com o interesse do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, para a participação dos respectivos cotistas do Fundo e/ou de cada Classe que constem do registro junto ao Administrador.

As matérias que sejam de interesse comum de Cotistas de todas as Classes e Subclasses demandarão a convocação de Assembleia Geral de Cotistas e permitirão a participação de todos que constem do registro de cotistas junto ao Administrador. As matérias que sejam de interesse específico de uma determinada Classe demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas.

8.2. CONVOCAÇÃO

A convocação de Assembleia de Cotistas será realizada com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias de Cotistas ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias de Cotistas extraordinárias, mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador e do Gestor na rede mundial de computadores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas.

Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia de Cotistas a que comparecerem

	todos os Cotistas. A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.
8.3. FORMA DE REALIZAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS	A critério exclusivo do Administrador, as Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo Administrador, conforme especificado na convocação, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.
8.4. CONSULTA FORMAL	As deliberações da Assembleia de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação e sem necessidade de reunião dos Cotistas, mediante processo de consulta formal, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta formal todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.
8.5. COMPETÊNCIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	Além das atribuições previstas em outras disposições deste Regulamento e na Resolução, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (i) as demonstrações contábeis do Fundo; (ii) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (iii) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo; e (iv) alteração da Parte Geral do Regulamento do Fundo. As matérias de competência de Assembleia Especial de Cotistas estarão indicadas no Anexo de cada Classe.
8.6. QUÓRUNS DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de Cotistas. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo; e (iii) alteração da Parte Geral deste Regulamento, que serão

tomadas por maioria de votos de Cotistas que representem: (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) Cotistas. Os referidos percentuais deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Cotistas correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas.

O Administrador, após receber a solicitação de que trata o Item 8.11, acima, pode:

I. Entregar a lista de nomes e endereços dos demais Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da solicitação; ou

II. 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.

O Cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo acima, deverá informar o Administrador do teor de sua proposta. O Administrador pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do inciso II do parágrafo acima serão arcados pelo Administrador.

O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os 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.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de Cotistas devem ser arcados pelo Fundo ou pela Classe afetada.

Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista até o início da respectiva Assembleia de Cotistas a que se refere o voto proferido.

Somente poderão votar na Assembleia de Cotistas os Cotistas adimplentes inscritos no registro de cotistas na data da convocação da

8.7. PEDIDO DE PROCURAÇÃO

8.8. VOTAÇÃO NA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- (i) o prestador de serviço prestador de serviço do Fundo, essencial ou não;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço do Fundo;
- (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço do Fundo, seus sócios, diretores e empregados;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação;
- (vi) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo.

Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no parágrafo anterior; ou
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; 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 § 6º do art. 8º da Lei 6.404, conforme o art. 14 do Anexo Normativo III.

9. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

9.1. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos Cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

9.2. IMPOSTO DE RENDA NA FONTE ("IRF")

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Para os investimentos realizados pelo Fundo em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de FII, admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, observadas as regras dispostas na referida lei para tanto.

A Receita Federal do Brasil ("RFB") manifestou, através de Solução de Consulta vinculante nº 181, publicada em 4 de julho de 2014, o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas sujeitos à tributação.

Em regra, os rendimentos auferidos pelos Cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das Cotas, da alienação de Cotas a terceiros e do resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pela Classe que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Este limite também se aplica a cada Classe.

9.3. IRF - COTISTAS RESIDENTES NO BRASIL

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o Cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O benefício não será concedido ao 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

9.4. IRF - COTISTAS NÃO-RESIDENTES ("INR"):

que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos fundos de investimento imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

O Fundo terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado conforme condições estabelecidas pelo Conselho Monetário Nacional para aplicações de INR nos mercados financeiro e de capitais no País. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

9.5. COBRANÇA DO IRF

Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

9.6. IOF/TVM

O Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/TVM") incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na Classe de Cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em

funcionamento regular, até um ano da data do registro das Cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular

9.7. IOF/CÂMBIO

As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro ("IOF-Câmbio"). Atualmente, as operações de câmbio, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. CRIAÇÃO DE SUBCLASSES

Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, de comum acordo e a seu critério exclusivo, criar novas Subclasses no Fundo, contanto que não restrinjam os direitos atribuídos às Subclasses existentes.

Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre o Administrador, o Gestor e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleias de Cotistas, recebimento de votos em Assembleias de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe, sendo certo que não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

Caso o Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico ao Administrador, este ficará exonerado do dever de enviar as informações previstas na Resolução, neste Regulamento ou no Anexo, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

10.2. COMUNICAÇÃO

Nas situações em que se faça necessário "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos Cotistas, a coleta se dará por meio eletrônico, nos canais disponibilizados pelo Administrador.

Todos os contatos e correspondências entre Administrador e Cotista poderão ser gravados e utilizados para quaisquer fins de direito, incluindo, mas não se limitando, para defesa em procedimentos administrativos, judiciais e arbitrais.

As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pelo Administrador, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe serão disponibilizadas no site do Administrador, no seguinte endereço eletrônico: <http://www.s3dtvm.com.br>.

10.3. PROTEÇÕES CONTRATUAIS

O investimento em Cotas não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito.

O investimento em Cotas não é garantido, de forma alguma, pelo Administrador, Gestor, ou qualquer outro prestador de serviços do Fundo.

10.4. DEFINIÇÃO DE “DIA ÚTIL”.

O investimento em Cotas não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

Para fins deste Regulamento, “Dia Útil” significa qualquer dia exceto Sábado, Domingo ou feriado declarado nacional. Para fins de prorrogação de prazos, também serão consideradas prorrogadas as obrigações que coincidirem com datas nas quais (i) bancos comerciais sejam obrigados ou autorizados por lei aplicável a fechar; (ii) seja feriado na cidade de Nova Iorque, Estados Unidos; e/ou (iii) feriado em locais que possam impactar na liquidação das operações envolvendo Ativos da Classe. Ficam ressalvados os casos de obrigações pecuniárias cujos pagamentos devam ser realizados através da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriado declarado nacional, sábado ou domingo.

11. CANAIS DE ATENDIMENTO AO COTISTA

11.1. SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA - ADMINISTRADOR

SAC: **4004-4412** para capital e regiões metropolitanas e **0800 722 4412** para demais regiões
E-mail: sc_faleconosco@s3caceis.com.br
Ouvidoria: **0800 723 5076** / sc_ouvidoria@s3caceis.com.br
Atendimento: De 2ª a 6ª feira, das 9h às 18h, exceto feriados
Atende pessoas com deficiência auditiva e de fala no sc_ouvidoria@s3caceis.com.br
Website: www.s3dtvm.com.br

12. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

12.1. Partes elegem o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

1. INTERPRETAÇÃO

1.1. INTERPRETAÇÃO CONJUNTA

ESTE ANEXO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEU REGULAMENTO E A REGULAMENTAÇÃO, APÊNDICES, SE HOVER, EM VIGOR APLICÁVEL AOS FUNDOS DE INVESTIMENTO, NOTADAMENTE O ANEXO NORMATIVO III.

1.2. TERMOS DEFINIDOS

Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Anexo terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento, Apêndices e Suplementos, quando houver. Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Anexo, seu Regulamento, Apêndices e Suplementos, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas referem-se a este Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme aplicável.

1.3. ORIENTAÇÕES GERAIS

O Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às suas Classes.

Este Anexo que integra o presente Regulamento dispõe sobre informações específicas de cada Classe, e comuns às respectivas Subclasses, quando houver.

Cada Apêndice (se houver), que integra este Anexo dispõe sobre informações específicas da respectiva Subclasse, quando houver.

O Suplemento que integra o Apêndice dispõe sobre informações específicas de cada Série das Subclasses, quando houver.

2. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

2.1. PÚBLICO-ALVO

Investidores profissionais, nos termos do art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

2.2. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

Limitada ao valor de suas Cotas subscritas.

2.3. REGIME CONDOMINIAL

Fechado.

2.4. PRAZO DE DURAÇÃO

Indeterminado (“**Prazo de Duração**”)

2.5. SUBCLASSES

A Classe não conta com subclasses na presente data. A Classe poderá contar com Subclasses (se houver) com características distintas, regidas por seus respectivos Apêndices (se houver), podendo ser diferenciadas por (i) prazos e condições de aplicação, amortização e resgate, (ii) taxas de administração

	e gestão, taxas máximas de distribuição, taxas de performance, taxas máximas de custódia, taxas de ingresso e taxas de saída, (iii) atribuição de encargos especificamente relacionados àquela Subclasse, e (iv) público-alvo.
2.6. CLASSIFICAÇÃO ANBIMA	Mandato: "Tijolo". Subclassificação: "Renda". Tipo de gestão: "Gestão Ativa". Segmento de Atuação: "Multicategoria".
2.7. CUSTÓDIA E TESOURARIA	S3 CACEIS BRASIL DTVM S.A. instituição financeira credenciada como custodiante, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 12.676, de 07 de novembro de 2012, inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.318.407/0001-19 (" Custodiante ").
2.8. ESCRITURAÇÃO	Os serviços de escrituração das Cotas serão realizados por instituição devidamente credenciada perante a CVM para o exercício da função de escriturador, conforme contratado pelo Administrador (" Escrutador ").
2.9. AUDITOR INDEPENDENTE	A auditoria independente das informações financeiras da Classe será realizada por empresa devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria (" Auditor "), observados os termos e condições estabelecidos nos instrumentos que formalizam a sua contratação.

3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1. OBJETIVO E ESTRATÉGIA	A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de sua Cota, por meio de (i) investimentos em Ativos Alvo; (ii) exploração comercial dos Ativos Alvo, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes ("Política de Investimento"). Para fins deste Anexo: (a) "Ativos" significa os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto; (b) "Ativos Alvo" significa os Imóveis ou Direitos Reais a serem adquiridos pela Classe, nos termos do artigo 40 do Anexo Normativo III, em especial Imóveis ou Direitos Reais geradores de renda; (c) "Imóveis" significa os terrenos, imóveis prontos ou em fase de construção, unidades autônomas, com destinação comercial ou residencial, que poderão ser adquiridos pela Classe; (d) "Direitos Reais" significa quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criados por lei, relacionados a bens imóveis; (e) "Ativos de Liquidez" significa os ativos de liquidez que a Classe poderá adquirir, quais sejam, aqueles ativos de liquidez permitidos a fundos de investimento imobiliários nos termos do artigo 40 do Anexo Normativo III, todos admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central ou pela CVM; (f) "Patrimônio Líquido" significa o valor em reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades da Classe; e (g) "Carteira" significa os bens e direitos integrantes do patrimônio desta Classe. A aquisição dos Ativos Alvo será realizada pela Classe, por intermédio do Administrador, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Anexo. Os recursos que não forem aplicados pela Classe na aquisição dos Ativos Alvo serão aplicados pelo Gestor nos Ativos de Liquidez. A Política de Investimento
----------------------------	--

a ser adotada pelo Administrador consistirá na aplicação preponderante dos recursos da Classe nos Ativos Alvo, e sua exploração comercial por meio de locação, observado o disposto abaixo.

O Fundo poderá investir em Ativos Alvo localizados por todo o território brasileiro, sem qualquer critério de concentração em uma ou outra região.

Tendo em vista que a Classe é destinada exclusivamente a investidores profissionais, os Imóveis não serão objeto de laudo de avaliação, de acordo com o artigo 45 do Anexo Normativo III, para a integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao Imóvel ou Direito Real.

A locação dos Imóveis será regida pela Lei nº 8.245/91, de forma que será permitida a locação de Imóveis nos termos do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, o que poderá envolver a aquisição do Imóvel ou do Direito Real sobre o Imóvel para construção e/ou reforma, conforme o caso, e posterior locação, ou apenas a aquisição do Imóvel ou do Direito Real sobre o Imóvel para posterior locação.

O objetivo e a Política de Investimento não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos na Classe.

Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Administrador, disponível para consulta na sua página na rede mundial de computadores (www.s3dtvm.com.br).

É vedada à Classe a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja de, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

3.2. SEGREGAÇÃO PATRIMONIAL

Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício da Classe e dos Cotistas, cabendo-lhe, em conjunto com o Gestor, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento.

3.3. CONSOLIDAÇÃO

Os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez de titularidade da Classe devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome da Classe, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações da Classe em cotas de fundos de investimento

A Classe não será obrigada a consolidar as aplicações em cotas de fundos de índice negociados em mercados organizados e em cotas de fundos de investimento cujas carteiras sejam geridas por terceiros não ligados ao Administrador ou ao Gestor, exceto se referidas cotas forem destinadas a investidores profissionais.

4. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

4.1. ADMINISTRAÇÃO

A administração da Classe compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção da Classe, que

podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome da Classe. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da Classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.

No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no art. 7º da Lei 8.668 e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe. Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

As atividades de consultoria imobiliária da Classe, consistente na administração e controle da exploração dos Imóveis e Direitos Reais, poderão ser exercidas por Consultor Imobiliário independente, a ser contratado pelo Administrador ou exercido pelo próprio Administrador, no caso de possuir pessoas capacitadas para tanto.

As atividades de controladoria serão exercidas diretamente pelo próprio Administrador ou por terceiros contratados pelo administrador.

Observadas as demais disposições deste Anexo, compete ao Administrador:

- (i) realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) adquirir e alienar livremente títulos pertencentes à Classe;
- (v) transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia de Cotistas; e
- (vi) representar a Classe em juízo e fora dele.

4.2. OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo, na Resolução e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador:

- (i) selecionar os Ativos Alvo, de acordo com a Política de Investimento;
- (ii) adquirir, por conta e ordem da Classe, os Ativos Alvo que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento e com deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, quando aplicável, bem como aliená-los, conforme o caso;
- (iii) adquirir, por conta e ordem da Classe, quando aplicável, os Ativos de Liquidez que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento, bem como aliená-los ou resgatá-los, conforme o caso;
- (iv) em caso de aquisição de imóvel pela Classe, providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições

determinadas pelo art. 7º da Lei no 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe que tais Ativos imobiliários:

- a. não integram o ativo do Administrador;
 - b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - c. não compõem a lista de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d. não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador; por mais privilegiados que possam ser; e
 - f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (v) 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 de Cotistas;
 - 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;
 - f. a documentação relativa aos imóveis e às operações da Classe; e
 - g. os relatórios dos Representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso;
- (vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (vii) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;
- (viii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe;
- (ix) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos da Classe O;
- (x) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação até o término do procedimento;
- (xi) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Resolução;
- (xii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pela Classe;
- (xiii) observar as disposições constantes deste Anexo e, caso aplicável do compromisso de investimento, bem como as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- (xiv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos da Classe, fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados

pelo Administrador, observado o disposto no artigo 83, §3º, da Resolução;

- (xv) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe;
- (xvi) comparecer às assembleias dos Ativos detidos pela Classe e votar, hipótese em que divulgará, nas demonstrações financeiras anuais, o teor e a justificativa dos votos, nos termos da regulamentação aplicável;
- (xvii) manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento; e
- (xviii) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver.

O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão dos ativos da Carteira, na sua respectiva esfera de atuação.

Compete ao Gestor, sem prejuízo de outras atribuições previstas neste Anexo, selecionar e monitorar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento.

4.3. GESTÃO

O Gestor terá discricionariedade na seleção, monitoramento e diversificação dos Ativos da Carteira, cabendo-lhe praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Anexo, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico.

A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definida pelo Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

4.4. VEDAÇÕES

É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais praticar os seguintes atos em nome da Classe:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (iii) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (v) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.
- (vii) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (viii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (ix) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pela Classe;
- (x) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado;

- (b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe;
 - (c) a Classe e o Representante de Cotistas; e
 - (d) Classe e o empreendedor;
- (xi) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
 - (xii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III;
 - (xiii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
 - (xiv) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

A vedação prevista no inciso (xi) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

O Administrador e o Gestor devem transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

4.5. CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Nos termos da Resolução, o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário (“**Consultor Imobiliário**”) para a prestação dos seguintes serviços:

- (i) assessoramento ao Administrador em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pela Classe, análise de propostas de investimentos encaminhadas ao Administrador, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de Ativos Alvo integrantes do patrimônio da Classe, observadas as disposições e restrições contidas neste Anexo e na regulamentação aplicável;
- (ii) planejamento e orientação ao Administrador na negociação para aquisições de novos Ativos Alvo, que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, observadas as deliberações tomadas em Assembleia Especial de Cotistas, bem como as disposições e restrições contidas neste Anexo e na regulamentação aplicável; e
- (iii) recomendação de implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, bem como a otimização de sua rentabilidade.

O Consultor Imobiliário receberá pelos serviços mencionados nas alíneas acima a Taxa de Consultoria Especializada, devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto essa vigorar

O Consultor Imobiliário será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com os quóruns previstos neste Anexo. Na hipótese de renúncia do Consultor Imobiliário, o Administrador poderá contratar um novo Consultor Imobiliário em até 30 (trinta) dias contados da referida renúncia.

5. FATORES DE RISCOS ESPECÍFICOS DA CLASSE

5.1. POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS	O objetivo e a Política de Investimento não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos na Classe. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos ou dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira em decorrência dos encargos da Classe, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Ativos que compõem a Carteira.
5.2. FATORES DE RISCO	O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Administrador, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=867381&cvm=true, bem como no informe anual da Classe elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento. Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério do Administrador. O Administrador esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos Cotistas através do envio de fato relevante. O Fundo, a Classe e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos seguintes riscos:
a) RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ	A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa de valores ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de pouca liquidez e de longo prazo.
b) RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO	O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Administrador e/ou demais prestadores de serviço da Classe, caso aplicável. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Imóveis. Os Cotistas farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pela Classe, dos valores pagos pelos locatários dos Imóveis, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos e/ou dos Imóveis. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de aquisição dos Ativos Alvo e, desta forma, os recursos captados pela Classe poderão ser aplicados nos Ativos de Liquidez, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade da Classe.
c) RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO	Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão de Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que as deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários, em descumprimento do artigo 18 do Anexo Normativo III; e/ou (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas.

d) RISCO DE DILUIÇÃO		Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída, caso decidam por não exercer seu direito de preferência para a aquisição de novas Cotas.
e) INEXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS	DE	As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda da Classe Garantidor de Créditos – FGC.
f) RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO	DE	Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvos, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Alvos que compõem ou que venham a compor a Carteira. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade dos Ativos Alvos, podendo impactar negativamente a rentabilidade da Classe. Não existe garantia de que a indenização paga aa Classe pelo poder expropriante seja suficiente para a indenização dos danos sofridos pela Classe.
g) RISCO DE SINISTRO		No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice a ser celebrada, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pela companhia seguradora poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido pela Classe, observadas as condições gerais da apólice. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela companhia seguradora virem a ser insuficientes para reparar o dano sofrido pela Classe, deverá ser convocada Assembleia de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.
h) RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS		A Classe, na qualidade de proprietária dos Ativos Alvos, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas. A Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação dos Imóveis.
i) RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS		Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe. O pagamento de tais responsabilidades pecuniárias podem ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.
j) RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA	DE	A Classe destinará preponderantemente os recursos captados para a aquisição dos Ativos Alvos, e o saldo restante se destinará à aquisição dos Ativos de Liquidez, que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Regulamento. Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Alvos que a Classe deverá adquirir o que gera uma concentração da Carteira, estando a Classe exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira preponderante nos Ativos Alvos, bem como nos Ativos de Liquidez.
k) RISCOS TRIBUTÁRIOS		A Lei 8.668 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que apliquem recursos nos termos da referida Lei. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não se pode afastar o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

l) RISCOS DO PRAZO	Considerando que a aquisição das Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado pelo Cotista ou falta de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.
m) RISCO JURÍDICO	Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
n) RISCOS DE CRÉDITO	Os Cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Imóveis. Dessa forma, a Classe estará exposta aos riscos de não pagamento por parte dos locatários dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados.
o) RISCO DE VACÂNCIA DOS IMÓVEIS	Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a locação dos Imóveis, ainda que o Consultor Imobiliário, caso contratado, seja ativo e probo na condução da gestão das locações e exploração dos Imóveis, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância do qualquer dos Imóveis, pelo período que perdurar a vacância.
p) RISCO DE REVISÃO JUDICIAL DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO	Conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245/91, nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos. Em consequência, ainda que não seja do interesse da Classe renovar os contratos de locação existentes, os locatários (lojistas) poderão pleitear a renovação compulsória destes instrumentos. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre Fundo e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional e, consequentemente, impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.
q) RISCO DE DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS	Como os recursos da Classe destinam-se à aplicação nos Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os mesmos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto negativo direto sobre o valor dos Imóveis locados e, por consequência, sobre a rentabilidade das Cotas.
r) RISCO DE ALTERAÇÃO DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL À LOCAÇÃO	As receitas da Classe decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis dos Imóveis. Dessa forma, caso a Lei nº 8.245/91 seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) a rentabilidade da Classe poderá ser afetada adversamente.
s) RISCO DE CONSTRUÇÃO	Tendo em vista que a Classe pode adquirir Ativos Alvos em fase de construção, há o risco de que o tempo necessário para o desenvolvimento de um projeto imobiliário se estenda por problemas na construção, em razão de dificuldades na obtenção de alvarás e licenças emitidas por órgãos públicos ou até mesmo por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Atrasos na

entrega das obras podem afetar o prazo estimado para início do recebimento dos valores locativos e, consequente, a rentabilidade da Classe. Ainda, há o risco de aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos inesperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra além de não existir garantia que as construtoras cumprirão todas as obrigações definidas nos contratos de construção assinados, o que pode impactar na geração de receita do projeto e consequentemente, na rentabilidade da Classe.

t) NÃO REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTO PELA CLASSE.

A Política de Investimentos descrita neste Regulamento estabelece que a Classe foi constituída para obter rendimentos de longo prazo, principalmente por meio de investimento nos Ativos Alvos e nos Ativos de Liquidez. Não há garantias de que haverá oportunidades de investimento suficientes para possibilitar aa Classe investir todos os seus recursos em ativos que satisfaçam os seus objetivos, nem de que tais oportunidades de investimento levarão à realização dos investimentos pela Classe. A identificação de oportunidades de negócios atrativas é difícil e envolve um grande grau de incerteza. A Classe competirá pela aquisição de investimentos com muitos outros investidores, alguns dos quais dispendo de mais recursos do que a Classe. Tais concorrentes podem incluir outros fundos de investimentos, bem como pessoas físicas, instituições financeiras e outros investidores institucionais. Além disso, a disponibilidade de oportunidades de investimento normalmente estará sujeita às condições de mercado, bem como, em alguns casos, ao clima político e regulatório vigente. Não se pode garantir que todos os Cotistas cumprirão suas obrigações de subscrever e integralizar as Cotas de acordo com cada um de seus respectivos Boletim de Subscrição. Se um Cotista deixar de efetuar tais pagamentos quando devidos, e os pagamentos feitos pelos Cotistas não inadimplentes forem insuficientes para cobrir os pagamentos não efetuados, a Classe poderá não conseguir realizar o investimento para o qual tais pagamentos foram convocados.

u) OUTROS RISCOS EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR

A Classe também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros em geral, mudanças impostas aos Ativos integrantes da Carteira, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre a rentabilidade da Classe e o valor de suas Cotas.

v) RISCOS RELACIONADOS À RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

Em que pese a previsão de limitação de responsabilidade dos Cotistas, trata-se de alteração legal e regulatória recente, sem histórico de precedentes e jurisprudência. Nesse sentido, não há como garantir que os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes na Classe nas hipóteses de a Classe incorrer em perdas que tornem o seu Patrimônio Líquido negativo. Ainda, na hipótese de insuficiência do patrimônio dos fundos de investimento com limitação de responsabilidade para responder por suas dívidas, a legislação e a regulamentação preveem a aplicação das regras de insolvência civil previstas no Código Civil. Não há precedentes concretos sobre o funcionamento de tal mecanismo.

6. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

6.1. TAXA GLOBAL

No âmbito da Classe, pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e escrituração das Cotas, será devida pela Classe aos Prestadores de Serviços Essenciais à taxa global ("**Taxa Global**") equivalente a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) ao ano, paga mensalmente *pro rata*, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação de serviços, sendo que referido valor será atualizado anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo. A Taxa Global corresponde aos valores devidos pela Classe a título de remuneração devida ao Administrador ("**Taxa de Administração**") e ao Gestor ("**Taxa de Gestão**"), conjuntamente.

A segregação da Taxa Global entre os Prestadores de Serviços Essenciais e distribuidores está disponível aos Cotistas no Website do Gestor, conforme link: <https://www.santanderassetmanagement.com.br/conteudos/relatorio-de-transparencia>.

A Taxa Global será: (a) devida a partir da data da primeira integralização de Cotas e deixará de ser devida na data em que a liquidação da Classe estiver concluída. A Taxa Global referente a qualquer período inferior a um mês em que o Prestador de Serviços Essencial preste serviços à Classe deverá ser calculada *pro rata* com base no número total de dias de tal período comparado ao número de dias em que o Prestador de Serviços Essencial tenha prestado serviços à Classe no mesmo período.

A Taxa Global será acrescida dos tributos incidentes sobre os valores efetivamente devidos, quando aplicáveis, tais como: Imposto Sobre Serviços (ISS), Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social sobre o Lucro (CSLL), Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e outros que porventura venham a incidir.

6.2. TAXA MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO

Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a cada emissão de Cotas, poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas, a exclusivo critério do Gestor, uma taxa máxima de distribuição ("**Taxa Máxima de Distribuição**"), incidente sobre as Cotas objeto das respectivas Ofertas de distribuição, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.

6.3. TAXA DE PERFORMANCE

Não haverá cobrança de taxa de performance na Classe.

A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

6.4. DISPOSIÇÕES GERAIS

Os Prestadores de Serviços Essenciais podem estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa Global, sendo certo que correrá às expensas dos Prestadores de Serviços Essenciais o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

7. COTAS

7.1. Os procedimentos e informações a seguir descritos são comuns às Subclasses, se houver. As condições de aplicação, resgate, amortização e permanência nas Subclasses devem ser consultadas no Apêndice da respectiva Subclasse, se houver.

As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais, de uma única classe e mantidas pelo Administrador em conta de depósito em nome de seu titular.

A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas.

7.2. CARACTERÍSTICAS

O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os bens integrantes do patrimônio da Classe.

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

7.3. 1ª EMISSÃO

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

O preço de integralização das Cotas a ser pago por um Cotista por cada Cota de cada emissão será igual ao preço de emissão, e, portanto, todas as Cotas de uma mesma emissão deverão ter o mesmo preço de emissão. Todas as Cotas farão jus a pagamentos de amortização em igualdade de condições.

As Cotas terão seu valor calculado diariamente e tal valor corresponderá à divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas emitidas e em circulação apurados na data do cálculo.

No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, serão emitidas até serão emitidas, inicialmente, 622.000.000 (seiscentos e vinte e dois milhões) de Cotas, com valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real) por Cota, perfazendo o valor total da emissão de, inicialmente, R\$ 622.000.000,00 (seiscentos e vinte e dois milhões de reais), sendo permitida a distribuição parcial no valor mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondentes a 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, sendo certo que as Cotas não subscritas poderão ser canceladas pelo Administrador.

As características da 1ª (primeira) emissão de Cotas e das demais emissões para distribuição pública de Cotas serão devidamente detalhadas no respectivo prospecto, quando aplicável, ou nos demais documentos das respectivas Ofertas.

7.4. DISTRIBUIÇÃO

As Cotas serão objeto da primeira emissão e/ou de futuras emissões da Classe (“Oferta”), observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observados os termos aplicáveis da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

7.5. NOVAS EMISSÕES

Os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas, bem como sobre seus respectivos termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, em sede de Assembleia Especial de Cotistas convocadas para esse fim, observado que os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações perante a Classe terão direito de preferência para subscrever e integralizar novas Cotas na proporção da respectiva participação no Patrimônio Líquido, devendo o exercício do referido direito ocorrer em prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão do registro de distribuição das novas Cotas pela CVM ou da data do envio do comunicado de início, conforme o caso. As Cotas objeto das futuras emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão deverá ser fixado por meio de Assembleia Especial de Cotistas, conforme recomendação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas e o seu valor de mercado.

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de

rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

No ato de subscrição das Cotas, cada Cotista deverá:

- (i) assinar o respectivo “*Boletim de Subscrição de Cotas do Fundo*”, o qual deverá ser assinado pelo Cotista no ato de subscrição de Cotas, e no qual o Cotista irá assumir o compromisso de integralizar as Cotas subscritas, na forma prevista no referido documento e com as sanções ali previstas no caso de inadimplemento do Cotista, e que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela oferta (“**Boletim de Subscrição**”);
- (ii) assinar a “Declaração de Condição de Investidor Profissional”;
- (iii) caso a integralização de Cotas se dê a prazo, se comprometer, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as suas Cotas subscritas, nos termos do Compromisso de Investimento, o qual, uma vez assinado, passará a fazer parte integrante deste Anexo;
- (iv) receber exemplar atualizado deste Regulamento;
- (v) declarar, por meio da assinatura do termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas neste Regulamento e no Compromisso de Investimento, conforme o caso, (b) dos riscos inerentes ao investimento na Classe descritos neste Regulamento, (c) de que a oferta não foi registrada perante a CVM, conforme o caso e (d) de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável, conforme o caso; e
- (vi) ao assinar o termo de adesão, indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo telefone, endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que caberá exclusivamente ao Cotista informar ao Administrador, a alteração de seus dados cadastrais.

7.6. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

Ao subscreverem Cotas e assinarem os respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento, conforme o caso, cada um dos Cotistas comprometer-se-ão a cumprir o disposto neste Regulamento, no respectivo Boletim de Subscrição e serão responsáveis por quaisquer perdas e danos que venham a causar aa Classe e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outro Cotista na hipótese de descumprimento de suas obrigações previstas neste Regulamento neste Regulamento, no respectivo Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento, excetuadas as perdas de valor ou a diminuição do preço dos Ativos que compõem a Carteira ou a serem adquiridos pela Classe.

Na medida em que o Administrador (i) identifique Ativos nos quais investir, ou (ii) identifique necessidade de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e/ou encargos da Classe, bem como quaisquer outras obrigações e/ou passivo, incluindo no tocante a qualquer indenização em potencial que a Classe ou o Administrador venham a ser obrigados a pagar, se houver Cotas subscritas e não integralizadas, o Administrador deverá realizar Chamada de Capital, solicitando a todos os Cotistas a

integralização total ou parcial das Cotas que tenha sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos do “*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas*”, assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas (“Compromisso de Investimento”), observado que os valores chamados não poderão exceder o capital comprometido. A comunicação relativa à Chamada de Capital deverá especificar (i) a conta bancária da Classe para a qual o Cotista deverá integralizar as suas Cotas; (ii) o valor a ser integralizado; (iii) para qual finalidade a integralização é necessária (a) seja em relação a um investimento em Ativos, (b) seja para pagar despesas e/ou encargos da Classe, (c) seja para quitar obrigações relacionados aos Ativos Alvo, ou (d) seja para suprir um déficit em relação a um investimento que resulte da inadimplência de um Cotista; (iv) caso a integralização seja destinada à realização de um investimento, uma breve descrição do investimento proposto, incluindo a indicação dos ativos a serem adquiridos pela Classe (desde que tal revelação não seja adversa para a Classe ou faça com que a Classe, o Administrador ou qualquer das afiliadas do Administrador, ou qualquer das companhias investidas descumpra contrato ou viole qualquer lei aplicável, caso em que o Administrador prontamente efetuará tal revelação após a data em que tal revelação deixar de ser prejudicial à Classe ou de outra forma deixar de sujeitar a Classe, o Administrador ou qualquer das afiliadas do Administrador, ou qualquer das companhias investidas ao descumprimento de quaisquer acordos ou a violação da lei aplicável); e (v) a data e horário em que a integralização deverá ser realizada pelo Cotista, sendo que o prazo máximo para integralização será até o 5º (quinto) Dia Útil após a entrega ao Cotista da comunicação relativa à Chamada de Capital realizada pelo Administrador e o horário não poderá ser anterior ao meio-dia na Cidade de Nova Iorque, Estado de Nova Iorque, nos Estados Unidos. O Administrador poderá, a seu exclusivo critério, reduzir a quantidade de ou cancelar qualquer Chamada de Capital mediante comunicação a cada Cotista. Caso o Administrador não entregue uma comunicação relativa à Chamada de Capital anteriormente à realização de um investimento pela Classe, em razão de tal investimento ser realizado com recursos oriundos de outros rendimentos recebidos pela Classe, o Administrador deverá, não obstante, enviar uma comunicação aos Cotistas que contenha informações que seriam prestadas a tais Cotistas, nos termos acima, caso tal Chamada de Capital houvesse sido realizada.

Ao receber uma Chamada de Capital, os Cotistas ficarão obrigados a integralizar suas Cotas conforme solicitado pelo Administrador e de acordo com e sujeitos ao disposto no respectivo Boletim de Subscrição e neste Regulamento e até o valor de seu capital comprometido. Observado o disposto nos respectivos Boletins de Subscrição e nos Compromissos de Investimento, conforme o caso, os procedimentos previstos nos Itens acima serão repetidos para cada Chamada de Capital, até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas pelos Cotistas tenham sido integralizadas pelos Cotistas.

A integralização das Cotas no âmbito de qualquer emissão de Cotas deverá ser realizada: (i) em moeda corrente nacional, (ii) por meio crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade da Classe, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito,; ou (iii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, de acordo com as Chamadas de Capital, a não ser que de outra forma determinado pelo Administrador ou por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas que aprove uma eventual emissão de Cotas.

Os Cotistas que não realizarem a integralização das Cotas na forma e prazos previstos no Boletim de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento, conforme aplicável, ficarão de pleno direito constituídos em mora, conforme

previsto no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, conforme aplicável. Ademais, a hipótese de algum Cotista ficar inadimplente em relação a uma Chamada de Capital, o Administrador poderá realizar uma Chamada de Capital adicional para os Cotistas não inadimplentes.

A integralização de Cotas não deverá ser realizada pela B3, exceto na hipótese de determinação do Administrador ou de deliberação da Assembleia Especial de Cotistas nesse sentido, hipótese em que a B3 pode vir a solicitar alterações no presente Anexo.

Mediante a integralização de qualquer Cota, o Administrador deverá emitir ao Cotista o respectivo recibo, caso aplicável.

As futuras emissões de cotas da Classe poderão prever a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas.

Tendo em vista que a Classe é destinada exclusivamente a investidores profissionais, os Imóveis não serão objeto de laudo de avaliação, de acordo com o artigo 45 do Anexo Normativo III, para a integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Especial de Cotistas quanto ao valor atribuído ao Imóvel ou Direito Real. Nesse sentido, a Classe admitirá, desde que aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas, a utilização de ativos para a integralização de suas Cotas, observada avaliação pelo Administrador do correspondente valor de mercado dos referidos Ativos utilizados ou a serem utilizados para referida integralização e sem prejuízo da manifestação da Assembleia Especial de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito a ser integralizado, exceto quando se tratar de primeira oferta pública de distribuição de Cotas.

7.7. NEGOCIAÇÃO

As Cotas poderão ser depositadas para negociação na Classes21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente por meio da B3. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

7.8. DISPOSIÇÕES GERAIS

Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. O percentual máximo do total das Cotas que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento), sob pena de a Classe passar a sofrer tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento na Classe, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta de Cotas.

Não é permitido o resgate das Cotas.

8. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

8.1. Sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, são aplicáveis à Assembleia Especial de Cotistas as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas

8.2. COMPETÊNCIA

Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre as matérias específicas da Classe, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento:

- (i) as demonstrações contábeis da Classe;
- (ii) a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- (iii) a emissão de novas Cotas;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;
- (v) a alteração deste Anexo;
- (vi) o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo da Classe, nos termos da Resolução;
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (viii) a alteração do mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (x) eleição e destituição de Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III;
- (xii) alteração de matérias relacionadas à Taxa Global, que consiste na somatória da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, exceto quando a alteração a envolver a redução da referida taxa, nos termos da Resolução;
- (xiii) alteração do Prazo de Duração; e
- (xiv) dissolução e liquidação do Fundo, exceto pelas hipóteses prevista e disciplinada neste Regulamento

8.3. QUÓRUMS

A Assembleia Especial de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas da Classe. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

A deliberação relativa ao subitem (x) do item 7.2 acima depende da aprovação da maioria dos Cotistas da Classe presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (ix), (xi), (xii) e (xiv) do 7.2 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 da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas

emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas. Os referidos percentuais deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Cotistas correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de 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 uma vez que as Cotas 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 do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração e. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

8.4. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

A Assembleia Especial de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante dos Cotistas da Classe ("**Representante dos Cotistas**") para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações da Classe, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas. O procedimento de eleição e atuação do Representante de Cotistas, bem como todas as demais disposições aplicáveis ao Representante de Cotistas, observarão o disposto no Art. 20, Seção IV do Anexo Normativo III.

8.5. CONFLITOS DE INTERESSE

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

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 imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado 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 tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III, exceto a distribuição de Cotas do patrimônio inicial da Classe; e

- (v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III.

Consideram-se pessoas ligadas:

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

Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor especializado.

9. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

O Administrador deverá ser substituído nas hipóteses de (a) renúncia; (b) destituição por deliberação das Assembleias Geral de Cotistas; ou (c) descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, observadas as disposições aplicáveis da Resolução.

Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da Carteira, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, observado que, após a referida averbação, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa, relativamente aos danos diretos ocasionados por tal dolo ou culpa, conforme decisão judicial contra a qual não caiba recurso. Tal obrigação será aplicável mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no parágrafo acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Se a Assembleia de Cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

9.1. SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

9.2. SUBSTITUIÇÃO DO GESTOR

Na hipótese de renúncia, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotista que eleger novo Administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

O Gestor deverá ser substituído nas hipóteses de (a) renúncia; (b) destituição, por deliberação de Assembleia Geral de Cotistas; ou (c) descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, observadas as disposições aplicáveis da Resolução.

Na hipótese de renúncia do Gestor: (i) o Administrador convocará imediatamente a Assembleia de Cotistas para eleger o substituto do Gestor ou deliberar a liquidação do Fundo e da Classe; e (ii) o Gestor permanecerá no exercício de suas funções até a sua efetiva substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da renúncia.

10. INSOLVÊNCIA DA CLASSE

10.1. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

A existência de um passivo exigível superior ao ativo total da Classe configura um Patrimônio Líquido negativo. Nestas ocasiões, a liquidação integral do ativo da Classe não será suficiente para a satisfação das obrigações por ela assumidas.

10.2. SEGREGAÇÃO PATRIMONIAL

As Classes deste Fundo possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos do Código Civil, conforme regulamentado pela Resolução. Caso o Patrimônio Líquido desta Classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta Classe às demais que integrem o Fundo. Não há solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre as Classes.

10.3. LIMITAÇÃO DA RESPONSABILIDADE

A responsabilidade dos Cotistas desta Classe é limitada ao valor por eles subscrito, nos termos do artigo 1.368-D, inciso I, do Código Civil e na Resolução. Desta forma, os Cotistas não poderão ser demandados a arcar com quaisquer obrigações assumidas pela Classe em valor superior ao valor por eles subscritos para reverter o Patrimônio Líquido negativo da Classe.

10.4. EVENTOS DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe;
- (iv) condenação da Classe de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido; e
- (v) outros eventos que o Administrador identifique e que possam gerar impacto significativo no Patrimônio Líquido.

Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo ou da

10.5. DELIBERAÇÃO DOS COTISTAS SOBRE A INSOLVÊNCIA

declaração judicial de insolvência do Fundo, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução.

Serão aplicáveis as disposições da Resolução no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo do Fundo.

Constatado o Patrimônio Líquido negativo e percorrido o processo previsto na regulamentação vigente, o Administrador deverá, obrigatoriamente, submeter para deliberação pelos Cotistas a decisão sobre o ingresso do pedido de declaração de insolvência da Classe, observado ainda o disposto na Resolução.

A deliberação dos Cotistas pela insolvência da Classe obriga o Administrador da Classe a requerer judicialmente a declaração de insolvência.

10.6. REGIME DE INSOLVÊNCIA

Por força do regime de segregação patrimonial, os credores da Classe não poderão recorrer ao patrimônio de outras Classes do Fundo, e nem poderão recorrer ao patrimônio pessoal dos Cotistas da Classe posto que a responsabilidade destes é limitada ao valor por eles subscrito.

Em qualquer caso, serão aplicáveis os efeitos da insolvência somente em relação à classe de investimentos a que se atribuem as obrigações e dívidas que deram causa ao requerimento de declaração de insolvência.

11. LIQUIDAÇÃO

11.1. LIQUIDAÇÃO

O Fundo e a Classe entrarão em liquidação por: (i) deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento; (ii) ao fim do prazo de duração do Fundo e da Classe; e/ou (iii) na ocorrência de qualquer das demais hipóteses de dissolução ou liquidação da Classe e/ou do Fundo previstas na Resolução; o que ocorrer primeiro.

Na hipótese de liquidação do Fundo: (i) os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas; (ii) o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo e das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados; e (iii) os ativos da Classe serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia de Cotistas especialmente instalada para tal fim, sendo que o produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pela Classe, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em Ativos integrantes do patrimônio da Classe, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia de Cotistas que deliberou pela liquidação da Classe ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos da Classe pelo número das Cotas emitidas.

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos, podendo tais Ativos ser objeto de ação em pagamento fora do âmbito da B3, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo indicadas acima análise quanto a terem os valores de eventuais 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.

Após a partilha dos Ativos de que trata o parágrafo acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador, o Gestor e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador e/ou do Gestor.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

11.2. ENTREGA DOS ATIVOS

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

O Administrador, o Gestor e qualquer dos prestadores de serviço do Fundo, em nenhuma hipótese, após a partilha de Ativos, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador, do Gestor e/ou dos prestadores de serviço do Fundo, conforme aplicável.

Após a partilha dos Ativos de que trata os parágrafos acima, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias:
 - a. O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
 - b. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro do Fundo no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

12. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

12.1. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÃO

O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do Ofício Circular nº 1/2015/CVM/SIN/SNC, ou orientação da CVM que venha a complementá-lo ou substituí-lo, a ser pago na forma deste Anexo.

O resultado auferido pela Classe no período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) dia útil de cada mês.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os titulares de Cotas no fechamento do último dia de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, se houver, poderá ser formada reserva de contingência pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do resultado auferido apurado segundo o regime de caixa.

Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os prazos e procedimentos operacionais da B3, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

O Administrador poderá efetuar amortizações de Cotas a qualquer momento, durante o Prazo de Duração, ao seu exclusivo critério e de acordo com as condições previstas neste Anexo, na medida em que o valor dos ganhos e rendimentos da Classe provenientes de seus investimentos em e/ou desinvestimento nos Ativos sejam suficientes para pagar o montante de todas as exigibilidades e reservas da Classe.

As Cotas serão amortizadas proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados de seu recebimento pela Classe.

12.2. AMORTIZAÇÃO

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

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

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

que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização. No sistema da B3, farão jus aos pagamentos aqueles que forem titulares das Cotas no encerramento do dia útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento da amortização.

12.3. RESGATE

Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (ii) quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

A Classe terá escrituração contábil destacada da de seu Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente pelo Auditor. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo da Classe, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

As demonstrações contábeis da Classe serão apuradas da seguinte forma:

12.4. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

- (i) os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme laudo de avaliação, elaborado quando da aquisição do Imóvel e atualizado semestralmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;
- (ii) os Ativos de Liquidez integrantes da Carteira, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, diminuído do desconto necessário para refletir qualquer restrição ou limitação de circulação ou liquidez; e
- (iii) os Ativos de Liquidez que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

Caso o Administrador identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da Carteira, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

As perdas previstas com ativos integrantes da Carteira devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. OBRIGAÇÕES LEGAIS E CONTRATUAIS

A Classe responde por todas as obrigações legais e contratuais por ela assumidas, não respondendo os prestadores de serviços por tais obrigações, salvo nas hipóteses de prejuízos causados quando procederem com dolo ou má-fé.

13.2. SEGREGAÇÃO PATRIMONIAL

As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei de Liberdade Econômica (Lei nº 13.874/2019) conforme regulamentada pela Resolução. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que

integrem o mesmo fundo de investimento. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes.

13.3. POLÍTICA DE USO DE VOTO DO GESTOR

O Gestor adota política de exercício de direito de voto (“**Política de Voto**”) em assembleias gerais nas quais a classe detenha participação ou investimentos, conforme condições descritas na Política de Voto disponível nos sites www.santanderasset.com.br.

O objetivo da Política de Voto é estabelecer os requisitos e os princípios que nortearão o Gestor no exercício do direito de voto, na qualidade de representante dos fundos de investimento sob sua gestão.

O GESTOR DESTE FUNDO 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 DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Cabe ao Administrador, desde que requisitado pelo Gestor, representar a Classe no exercício do direito de voto.