

---

**REGULAMENTO DO ESTOQUE RESIDENCIAL E COMERCIAL RIO DE JANEIRO FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ/MF nº 37.266.902/0001-84

---

Rio de Janeiro, 30 de junho de 2025.

## 1. DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles nesta Cláusula. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou cláusulas aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; e (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas.

<b>Administrador</b>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente habilitada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002.
<b>Agente de Controladoria</b>	<b>OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.</b> , sociedade devidamente autorizada pela CVM com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102 inscrita no CNPJ sob o nº 02.150.453/0001-20, responsável pela controladoria de ativos e passivos do Fundo.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
<b>Anexo</b>	Significa qualquer anexo a este Regulamento, os quais constituem parte integrante e inseparável do presente Regulamento, incluindo o Anexo Descritivo.
<b>Anexo Descritivo</b>	Significa o anexo descritivo da cota Classe do Fundo, sendo este essencial à sua constituição, o qual constará anexo a este Regulamento.
<b>Anexo Normativo III</b>	Significa o anexo normativo III da Resolução CVM 175/22, conforme em vigor.
<b>Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas</b>	Significa a assembleia geral de Cotistas, para a qual serão convocados todos os Cotistas do Fundo, realizada nos termos do deste Regulamento.
<b>Assembleia Especial ou Assembleia Especial de Cotistas</b>	Significa a assembleia geral de Cotistas, para a qual serão convocados todos os Cotistas da Classe, realizada nos termos do deste Regulamento.
<b>Ativos Financeiros</b>	Significam os seguintes ativos financeiros, que poderão ser adquiridos pelo Gestor com a parcela do patrimônio do Fundo não aplicada em Ativos Imobiliários: (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (b) títulos de emissão do BACEN; (c) certificados de depósitos bancários de emissão

	das Instituições Autorizadas; (d) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou de fundos de investimento referenciado a CDI, administrados por uma das Instituições Autorizadas, constituídos sob a forma de condomínio aberto e com objetivo de investimento de longo prazo, com liquidez diária, cujas políticas de investimento admitam a alocação de recursos preponderantemente nos ativos identificados nos itens (a), (b) e (c) acima; e (e) operações compromissadas tendo como contrapartes Instituições Autorizadas, cujo lastro sejam os ativos referidos nos itens acima.
<b>Ativos Imobiliários</b>	Significam as ações ou quotas, se transformada em sociedade limitada, de emissão da Sociedade Investida.
<b>Auditor Independente</b>	Tem a definição constante da Cláusula 8.15 do Regulamento.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil
<b>B3</b>	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>Balcão B3</b>	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3
<b>Boletim de Subscrição</b>	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Carteira</b>	A carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros.
<b>CDI</b>	Significa as taxas médias dos depósitos interfinanceiros de um dia, Extra-Grupo, apuradas e divulgadas pela B3, expressas na forma percentual ao ano e calculadas diariamente, sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.
<b>Classes</b>	Significa a Classe, bem como as demais classes de Cotas do Fundo, as quais, nos termos da Resolução 175/22, poderão vir a ser constituídas e conferirão direitos e obrigações distintos entre si, contarão com segregação patrimonial em relação às demais classes do Fundo e cuja constituição se dará por meio da celebração do respectivo Anexo Descritivo.
<b>Classe</b>	Significa a Classe de cotas do Fundo cuja constituição se dará por meio da celebração do Anexo Descritivo.
<b>CNPJ/MF</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>Código ANBIMA</b>	Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, vigente desde 2 de outubro de 2023.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Conflito de Interesses</b>	Qualquer situação em que uma Parte Interessada e/ou uma Parte Relacionada possua interesse pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão ou negócio, efetivo ou potencial, relacionado com o Fundo e/ou com os investimentos do Fundo. São consideradas hipóteses automáticas de conflito de

	<p>interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado ou de Partes Relacionadas do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Especializado; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo, ainda que indiretamente, tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado ou Partes Relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Especializado; (iii) a aquisição, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor e/ou Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, ou pessoas a eles ligadas.</p>
<b>Consultor Especializado</b>	<b>Significa a Even, abaixo qualificada.</b>
<b>Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças</b>	Significa o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, que terá por objeto a aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Imobiliários.
<b>Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária</b>	Significa o “Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Especializada, Gestão Imobiliária e Outras Avenças”, a ser celebrado entre o Fundo, a Sociedade Investida, as SPEs detidas pela Sociedade Investida e o Consultor Especializado, por meio do qual o Consultor Especializado será contratado para prestar os serviços de consultoria especializada para o Fundo e administração e gestão imobiliária da Sociedade Investida e das SPEs, incluindo, mas não se limitando, a comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos.
<b>Contrato de Gestão</b>	Significa o “Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Ativos Financeiros do Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor, tendo por objeto a prestação dos serviços de gestão dos Ativos Financeiros do Fundo, a serem prestados pelo Gestor.
<b>Cotas</b>	Significam as cotas de emissão do Fundo, considerando as Cotas da Subclasse Seniores, as Cotas da Subclasse Mezanino I e as Cotas Subclasses Subclasse Mezanino II, em conjunto ou isoladamente.
<b>Cotas Subclasse Seniores</b>	São as cotas da Subclasse Seniores que não se subordinam às demais para efeito de amortização e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo, nos termos deste Regulamento
<b>Cotas Subclasse Mezanino I</b>	São as cotas da Subclasse Mezanino I que se subordinam às

	Cotas Subclasse Seniores para efeito de amortização e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo, mas que, para os mesmos efeitos, não se subordinam às Cotas Subclasse Mezanino II, nos termos deste Regulamento.
<b>Cotas Subclasse Mezanino II</b>	São as cotas da Subclasse Mezanino II que se subordinam às Cotas Subclasse Seniores e às Cotas Subclasse Mezanino I para efeito de amortização e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo, nos termos deste Regulamento.
<b>Cotistas</b>	Os titulares das Cotas Subclasse Seniores, Subclasse Mezanino I ou Subclasse Mezanino II, indistintamente e quando referidos em conjunto.
<b>Custodiante</b>	O Administrador
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data da Primeira Integralização do Fundo</b>	Significa a primeira data em que as Cotas do Fundo serão integralizadas pelos Cotistas.
<b>Dia Útil</b>	Significa qualquer dia exceto (i) sábado, domingo ou feriado declarado nacional, nos estados ou nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, e (ii) aqueles sem expediente na B3, com relação aos atos praticados por meio dos sistemas operacionalizados pela B3, conforme aplicável. Caso qualquer obrigação prevista neste Regulamento seja devida em data que não seja um Dia Útil, conforme ora definido, considerar-se-á como a data de vencimento da referida obrigação o Dia Útil imediatamente seguinte.
<b>Empreendimentos</b>	Significam os empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais detidos pelas SPEs, conforme indicados no Anexo II deste Regulamento.
<b>Escriturador</b>	O Administrador
<b>Even</b>	<b>EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.</b> , companhia aberta, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 22 (parte), 3º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.470.988/0001-65.
<b>Fundo</b>	Significa o <b>ESTOQUE RESIDENCIAL E COMERCIAL RIO DE JANEIRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA</b> , inscrito no CNPJ/ME sob o nº 37.266.902/0001-84
<b>Gestor</b>	<b>OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.</b> , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 7.446, de 13 de outubro de 2003, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 202, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.150.453/0001-20, responsável pela gestão dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo.
<b>Instituições Autorizadas</b>	Significam quaisquer instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN, que tenham classificação de risco

	(rating), em escala nacional, igual ou superior a “brAA+”, atribuído pela Standard & Poor's, ou classificação equivalente atribuída pela Fitch Ratings ou pela Moody's.
<b>Investidores Profissionais</b>	Instituições Financeiras, companhias seguradoras e sociedades de capitalização, entidades abertas e fechadas de previdência complementar, pessoas físicas que possuam investimento financeiro em valor superior a R\$10.000.000,00, pessoas jurídicas, fundos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme aplicável, no Brasil ou no exterior e clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizados pela CVM, que sejam investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30/21.
<b>Investidores Qualificados</b>	Pessoas físicas, pessoas jurídicas e fundos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme aplicável, no Brasil ou no exterior, que sejam investidores qualificados nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30/21.
<b>IPCA</b>	Significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, observado que, na hipótese de extinção ou substituição do IPCA/IBGE, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.
<b>Justa Causa</b>	Significa (i) a comprovação de que o Consultor Especializado atuou com má-fé, dolo ou fraude na violação de normas e de obrigações, deveres ou atribuições previstas neste Regulamento e/ou da regulamentação aplicável, no desempenho de suas funções de Consultor Especializado do Fundo; (ii) a condenação do Consultor Especializado em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) o impedimento do Consultor Especializado de exercer, temporária ou permanentemente, as atividades objeto do Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária; (iv) o requerimento de falência, recuperação judicial ou extrajudicial pelo próprio Consultor Especializado; (v) a decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do Consultor Especializado; (vi) a prática de atos de corrupção, lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; ou (vii) a inobservância, em qualquer quadrimestre, pelo Consultor Especializado, dos Preços de Comercialização das unidades autônomas, conforme definidos no Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária, observados os descontos aplicáveis nos referidos preços conforme a respectiva velocidade de venda dos Empreendimentos, estabelecida no Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária, e respeitado um prazo de cura de 15 (quinze) dias após a notificação do Fundo nesse sentido, para reestabelecimento, pelo Consultor Especializado, do Preço de Comercialização, inclusive com o desconto aplicável, conforme o caso. Para fins de clareza, a inobservância dos Preços de Comercialização das unidades autônomas será constatada apenas se a VSO (conforme

	definido no Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária) de determinado Empreendimento ficar abaixo da VSO Projetada (conforme definido no Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária) para o mesmo Empreendimento, e o preço médio de comercialização efetivamente praticado das unidades do referido Empreendimento, dentro do quadrimestre, ficar acima da média dos Preços de Comercialização para as mesmas unidades autônomas.
<b>Justo Motivo</b>	Significa os casos em que (i) o Fundo tenha recebido recursos suficientes e, por deliberação ou orientação dos Cotistas, não pague a remuneração do Consultor Especializado; (ii) o Fundo tenha recebido recursos suficientes e, por deliberação exclusiva do Administrador, não pague a remuneração do Consultor Especializado, e os Cotistas não realizem a substituição do Administrador no prazo de 120 (cento e vinte) dias, desde que haja tempo hábil para tal, contado da data de vencimento da referida parcela da remuneração; (iii) o exercício das funções do Consultor Especializado previstas no Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária seja impossibilitado por fato, ato, ação ou omissão atribuível ao Fundo, à Sociedade Investida ou às SPEs, que seja decorrente de deliberação dos Cotistas, incluindo descumprimento de obrigação prevista no Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária; ou (iv) o exercício das funções do Consultor Especializado previstas no Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária seja impossibilitado por fato, ato, ação ou omissão atribuível ao Fundo, à Sociedade Investida ou às SPEs, que não seja decorrente de uma deliberação dos Cotistas, incluindo descumprimento de obrigação do Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária e os Cotistas não realizem a substituição do Administrador no prazo de 120 (cento e vinte) dias, desde que haja tempo hábil para tal, contado da data em que for verificada a referida impossibilidade (exceto se o fato, ato, ação ou omissão for praticado pelo Consultor Especializado, enquanto representante da Sociedade Investida ou das SPEs, ou for praticado pela Sociedade Investida ou pelas SPEs, representadas por pessoas indicadas pelo Consultor Especializado para sua administração).
<b>Lei nº 6.404/76</b>	Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Lei nº 11.033/04</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>Oferta Pública</b>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160/22, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM, a depender do caso.
<b>Oferta Restrita</b>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o Prazo de Duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160/22.

<b>País ou Brasil</b>	Significa a República Federativa do Brasil.
<b>Partes Relacionadas</b>	Significam as seguintes partes relacionadas: (i) o Administrador, Gestor e o Consultor Especializado; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, Gestor e/ou do Consultor Especializado; (iii) as empresas ligadas ao Administrador, Gestor e/ou ao Consultor Especializado, ou a seus respectivos sócios, diretores e funcionários; (iv) os demais prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) as sociedades controladoras ou sob controle do Administrador, Gestor e/ou do Consultor Especializado, ou de seus respectivos administradores e acionistas; (vi) as sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor e/ou do Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (vii) os cônjuges e/ou os parentes até o 2º (segundo) grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Significa o valor em Reais resultante da soma algébrica do valor das disponibilidades do Fundo, com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Preço de Emissão</b>	Significa o preço de emissão da Cota de cada Subclasse, conforme definido no ato que aprovar uma nova emissão de Cotas, conforme aplicável.
<b>Primeira Emissão</b>	Significa a primeira emissão de Cotas do Fundo, composta por 2.150 (duas mil, cento e cinquenta) Cotas da Subclasse Seniores e 150 (cento e cinquenta) Cotas Subclasse Mezanino I, destinadas a distribuição por meio de Oferta Restrita.
<b>Regulamento</b>	O presente regulamento do Fundo.
<b>Reserva de Caixa</b>	Significa a parcela do Patrimônio Líquido provisionada pelo Administrador para pagamento das despesas e encargos do Fundo, conforme previsto no Cláusula 10.5. do Anexo Descritivo deste Regulamento.
<b>Resolução CVM 30/21</b>	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada e/ou substituída de tempos em tempos.
<b>Resolução CVM 160/22</b>	Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e/ou substituída de tempos em tempos.
<b>Resolução CVM 175/22</b>	Significa a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e/ou substituída de tempos em tempos.
<b>Segunda Emissão</b>	Significa a segunda emissão de Cotas do Fundo, composta por 76 (setenta e seis) Cotas Subclasse Mezanino II, destinadas à subscrição privada pela Even.
<b>Sociedade Investida</b>	Significa a VIEDMA RJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida João Cabral de Melo Neto, nº 400,

	salas 1.101 a 1.104, Barra da Tijuca, CEP 22.775-057, inscrita no CNPJ/ME sob nº 34.595.494/0001-16 e na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob NIRE 33.30033162-0.
SPE	<p>Significam, em conjunto ou indistintamente, as seguintes sociedades de propósito específico tendo como única quotista a Sociedade Investida:</p> <p>KAPPA EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.189.141/0001-58, com seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.2.0814948-9;</p> <p>LAMBDA EVEN RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ/ME sob nº 10.156.774/0001-60, com seu Contrato Social registrado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE nº 33.2.0814939-0;</p> <p>RAIE RIO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Avenida João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.566.988/0001-89, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob NIRE nº 33.2.0967752-7;</p> <p>EVEN-RIO 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida João Cabral de Melo Neto, nº 400, 11º andar - parte, Barra da Tijuca, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.160.506/0001-72, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.2.0905337-0;</p> <p>EVEN RJ - 09/11 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.883.161/0001-85, com a seus atos societários arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 3320915266-1;</p> <p>EVEN-RJ 16/12 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, CEP: 22775-057, inscrita no CNPJ/ME sob o nº</p>

	<p>09.162.279/0001-84, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, sob o NIRE 33.207.990.261; e</p> <p>VOLANS EVEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com escritório Avenida João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, CEP 22775-057, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.604.066/0001-00, com seu contrato social arquivado perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.207.971.959.</p>
<b>Subclasses</b>	Significa as Subclasse Sênior, a Subclasse Mezanino I e Subclasse Mezanino II, nos termos dos respectivos Apêndices.
<b>Taxa de Administração</b>	Significa a remuneração a que o Administrador terá direito pela prestação de seus serviços de administração fiduciária em favor do Fundo e da Classe, calculada na forma descrita no Anexo Descritivo.
<b>Taxa de Consultoria</b>	Significa a remuneração devida ao Consultor Especializado pela prestação dos serviços de consultoria especializada do Fundo e gestão dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, bem como da Sociedade Investida e das SPEs, nos termos do Anexo Descritivo.
<b>Taxa de Gestão</b>	Significa a taxa a que o Gestor terá direito pela prestação de seus serviços de gestão da carteira do Fundo, calculada na forma descrita no Anexo Descritivo.
<b>Valor de Referência</b>	Significa o valor equivalente a, em relação às (a) Cotas Subclasse Seniores, o Preço de Emissão acrescido de uma taxa capitalizada de 7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida da variação acumulada do IPCA, a partir da Data da Primeira Integralização do Fundo; (b) Cotas Subclasse Mezanino I, o Preço de Emissão acrescido de uma taxa capitalizada de 10,21% (dez inteiros e vinte e um centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida da variação acumulada do IPCA, a partir da Data da Primeira Integralização do Fundo; e (c) Cotas Subclasse Mezanino II, o Preço de Emissão acrescido de uma taxa capitalizada de 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida da variação acumulada do IPCA, a partir da data da Segunda Emissão, descontados os montantes recebidos a título de rendimentos e amortização, em cada subclasse de Cotas, observada a ordem de prioridade estabelecida neste Anexo Descritivo e conforme a fórmula indicada no Apenso III. Conforme estabelecido na fórmula indicada no Apenso III, para fins do cálculo da variação acumulada do IPCA, será sempre considerado o índice referente ao segundo mês anterior à cada data de pagamento de rendimentos e amortização, em cada subclasse de Cotas.

## **2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

2.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento e pela Resolução da CVM 175/22, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. Para fins do “Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, vigente desde 31 de março de 2025 e das “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, vigente desde 31 de março de 2025, o Fundo é classificado como “Tijolo”, “Híbrido”, “Gestão Definida” e “Residencial”.

## **3. PRAZO DE DURAÇÃO**

3.1. O Fundo terá prazo de duração indeterminado (“Prazo de Duração”).

## **4. PÚBLICO-ALVO**

4.1. O Fundo destina-se exclusivamente a Investidores Qualificados, conforme definido na regulamentação aplicável.

## **5. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

5.1. O Fundo terá por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários e posterior alienação, à vista ou a prazo, das unidades autônomas dos Empreendimentos, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

5.2. A parcela do patrimônio do Fundo que não estiver investida em Ativos Imobiliários será alocada em Ativos Financeiros, em observância à política de investimento do Fundo.

## **6. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS**

6.1. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos de titularidade da Classe e a responsabilidade de cada Cotista estará limitada ao valor de subscrição das Cotas de suas respectivas titularidades.

6.2. Na máxima extensão permitida pela legislação e regulamentação aplicáveis, e para os respectivos fins, inclusive, sem limitação, aqueles de que trata o Código Civil Brasileiro, fica expressamente consignada neste Regulamento a limitação da responsabilidade: (i) de cada Cotista ao valor subscrito na Classe; e (ii) dos prestadores de serviços essenciais, perante o Fundo e a Classe e entre si, ao cumprimento dos deveres e responsabilidades particulares de cada um, em quaisquer dos casos sem qualquer solidariedade entre si e nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, e sem prejuízo da responsabilidade do prestador de serviço pelos prejuízos que causar quando proceder com culpa, dolo ou má-fé.

## **7. COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

7.1. O patrimônio do Fundo será formado por Classe, sendo preservada a possibilidade de constituição de Subclasses, na forma do §3º, do artigo 5º, da Resolução CVM 175/22. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate serão descritos no Anexo Descritivo e em seus respectivos Apêndices, caso aplicável, os quais passarão a integrar o presente Regulamento.

7.1.1. Mediante autorização da Assembleia Geral e com as realização das adaptações necessárias ao presente Regulamento e aos Anexos, o Fundo poderá criar diferentes Classes de cotas, com patrimônio segregado, e respectivas Subclasses, nos termos da Resolução CVM

175/22.

## **8. PRESTADORES DE SERVIÇOS**

8.1. A administração do Fundo será realizada pelo Administrador.

8.1.1.O Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, nos termos da Lei nº 8.668/93 e na regulamentação aplicável.

8.1.2.O Administrador tem amplos poderes para administrar o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sob orientação do Gestor e com o suporte do Consultor Especializado, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

8.1.3.As atribuições do Administrador são aquelas dispostas na Resolução CVM 175/22, em particular nos artigos 82, 83, 104 e 106 da Resolução CVM 175/22 e nos artigos 29 e 30 do Anexo Normativo III.

8.1.4.Sem prejuízo de seus outros deveres legais e regulamentares, incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- (i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) registro de Cotistas; (b) livro de atas das Assembleias Gerais e das Assembleias Especiais; (c) livro ou lista de presença de Cotistas; (d) pareceres de Auditor Independente; (e) registros e demonstrações contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (f) a documentação relativa às operações do Fundo e dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo; e (g) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso;
- (ii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;
- (iii) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (iv) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pelo Gestor;
- (v) manter os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros integrantes da Carteira custodiados com o Custodiante;
- (vi) custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do Fundo, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Cotas, as quais poderão ser suportadas pelo Fundo;
- (vii) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe, nos termos do Capítulo VI da Parte Geral da Resolução CVM 175/22;
- (viii) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;

- (ix) manter serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;
- (x) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada do Fundo ou da Classe, conforme previstas no correspondente Anexo Descritivo;
  
- (xi) cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e das Assembleias Especiais, bem como observar as disposições constantes no Regulamento e eventuais prospectos, conforme aplicável;
  
- (xii) providenciar o registro do Regulamento e de seus eventuais aditamentos por meio de sistema eletrônico disponibilizado pela CVM;
  
- (xiii) efetuar o recolhimento dos impostos incidentes sobre a rentabilidade auferida pelos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
  
- (xiv) supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, com o suporte do Consultor Especializado, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo nos termos da regulamentação em vigor e a gestão das Sociedades Investidas, conforme o caso;
  
- (xv) processar a subscrição e integralização de Cotas;
  
- (xvi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
  
- (xvii) verificar, após a realização das operações pelo Gestor, a compatibilidade dos preços praticados com os preços de mercado, bem como informar ao Gestor e à CVM sobre indícios materiais de incompatibilidade;
  
- (xviii) divulgar as informações, conforme disposto no Anexo Descritivo e no Capítulo VII do Anexo Normativo III;
  
- (xix) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, ressalvadas as operações indicadas no Anexo Descritivo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;
  
- (xx) adquirir, alienar ou transferir os Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, bem como supervisionar a alienação ou transferência das SPEs, dos Empreendimentos e/ou das unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos, observada a necessidade (a) de orientação do Consultor Especializado no que se refere à alienação e transferência dos Ativos Imobiliários, e (b) de aprovação pela Assembleia Geral do Fundo da alienação ou transferência dos Ativos Imobiliários ou de quaisquer SPEs;
  
- (xxi) realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, conforme orientações do Gestor e/ou do Consultor Especializado, conforme o caso, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;
  
- (xxii) providenciar a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis: (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;

(xxiii) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (i) acima até o término de tal procedimento;

(xxiv) elaborar, junto com as demonstrações contábeis anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;

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

(xxvi) sempre que solicitado, disponibilizar aos Cotistas os relatórios gerenciais elaborados pelo Gestor e/ou pelo Consultor Especializado, conforme o caso

(xxvii) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimento do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;

(xxviii) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores devidos ao Fundo;

(xxix) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;

(xxx) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(xxxi) observar as recomendações e orientações do Gestor e do Consultor Especializado, conforme aplicável, para o exercício da Política de Investimentos do Fundo;

(xxxii) representar o Fundo em juízo e fora dele, e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observando, sempre que possível, a orientação do Consultor Especializado;

(xxxiii) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do art. 106 da Parte Geral da Resolução CVM 175/22;

(xxxiv) solicitar, em nome do Fundo, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo, observado, que as Cotas Subclasse Mezanino

II objeto da Segunda Emissão serão subscritas e integralizadas pelo respectivo investidor junto à instituição escrituradora das Cotas do Fundo, sendo que o referido investidor poderá registrar as Cotas Subclasse Mezanino II para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, administrado pela B3, após a respectiva integralização;

(xxxv) controlar e supervisionar, observada a recomendação do Consultor Especializado, as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de aprovações e licenciamento, desenvolvimento de projetos (projetistas), análises técnicas, construção e administração das locações ou arrendamentos, exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

(xxxvi) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos: (a) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta; (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e (c) formador de mercado para as Cotas do Fundo; e

(xxxvii) elaborar, com o auxílio do Gestor e suporte do Consultor Especializado, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos constantes nos Suplementos da Resolução CVM 175/22.

8.2. A gestão da carteira do Fundo será realizada pelo Gestor, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar o Administrador sobre os atos de gestão da carteira do Fundo, com suporte do Consultor Especializado, observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Acordo Operacional.

8.2.1. As atribuições do Gestor são aquelas dispostas na Resolução CVM 175/22, em particular nos artigos 84, 85, 105 e 106 da Resolução CVM 175/22.

8.2.2. Sem prejuízo de seus outros deveres legais e regulamentares, incluem-se entre as obrigações do Gestor:

(i) gerir a carteira de Ativos Financeiros, competindo-lhe selecionar, adquirir e alienar os Ativos Financeiros, observada a política de investimentos descrita neste Regulamento;

(ii) realizar a gestão do caixa do Fundo, que contempla os valores do Fundo que porventura não estiverem alocados nos Ativos Imobiliários, o que inclui decidir sobre o investimento e desinvestimento do Fundo em Ativos Financeiros conforme a política de investimento do Fundo, com poderes para adquirir e alienar Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo, sempre observando a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo;

(iii) realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, conforme orientações do Consultor Especializado, quando aplicável, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;

(iv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo, em relação aos Ativos Financeiros, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções;

(v) votar nas assembleias gerais dos Imóveis, caso seja condômino, dos Ativos Financeiros, dos Títulos e Valores Imobiliários e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://ri.oliveiratrust.com.br/governanca-corporativa/estatuto-codigos-e-politicas-subsidiaria>

(vi) monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(vii) sugerir ao Administrador modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

(viii) propor a convocação de Assembleia Geral, nos termos previstos neste Regulamento do Fundo;

(ix) fornecer ao Administrador, no prazo por ele solicitado, as informações necessárias para a elaboração dos relatórios previstos no artigo 36 do Anexo Normativo III;

(x) cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e das Assembleias Especiais, conforme aplicável;

(xi) respeitar os limites estabelecidos no Regulamento, na legislação aplicável e, especialmente, na regulamentação expedida pela CVM, no Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, sendo vedada a realização de qualquer operação fora dos limites estabelecidos;

(xii) atender às comunicações feitas pelo Administrador caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM, obedecido o disposto no Contrato de Gestão;

(xiii) auxiliar o Administrador em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a lavagem de dinheiro e o financiamento ao terrorismo, nos termos da legislação e da regulamentação aplicáveis, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada;

(xiv) observar as disposições da regulamentação aplicável com relação ao exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários; e

(xv) observar as disposições constantes do Regulamento e Anexos Descritivos.

8.3. O Administrador conferirá amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos (exceto Ativos Imobiliários, inclusive aqueles adquiridos por meio das SPEs), de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão celebrado entre Administrador e Gestor.

8.4. O Fundo terá um consultor especializado que será a **EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 22 (parte), 3º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº

43.470.988/0001-65 ("Consultor Especializado"), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária.

8.5. O Consultor Imobiliário deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no Contrato de Consultoria Imobiliária dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, cabendo ao Consultor Especializado as seguintes atribuições:

- (i) prestar serviços de administração e gestão dos Ativos Imobiliários, bem como da Sociedade Investida e das SPEs, incluindo, mas não se limitando, pela contratação, coordenação e supervisão de prestadores de serviços para a conservação, manutenção e reforma das unidades integrantes dos Empreendimentos;
- (ii) serviços de gestão financeira e de caixa da Sociedade Investida e das SPEs;
- (iii) obtenção, manutenção e renovação das licenças e autorizações necessárias para a exploração, manutenção e comercialização das unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos;
- (iv) manutenção da regularidade contábil, tributária e societária, pelo cumprimento das obrigações assumidas pela Sociedade Investida e pelas SPEs;
- (v) dar suporte ao Administrador na definição da estratégia de alienação ou transferência dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, das SPEs e/ou dos Empreendimentos (ou suas unidades autônomas); e
- (vi) comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos, nos termos do Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária.

8.6. Os termos e condições aplicáveis à contratação, pelo Administrador, em nome do Fundo, do Consultor Especializado, bem como as atribuições específicas a serem desempenhadas pelo Consultor Especializado estão descritas no Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária.

8.7. Pelos serviços de consultoria especializada e gestão dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, da Sociedade Investida e das SPEs, será devida pelo Fundo ao Consultor Especializado a Taxa de Consultoria especificada no Anexo Descritivo.

8.8. É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Especializado, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos da Classe:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;
- (iv) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (v) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral e/ou Especial conforme o caso, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: a) a Classe e o Administrador, ou o Gestor; 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) a

Classe e o empreendedor;

- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas da Classe;
- (vii) constituir ônus reais sobre bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (viii) vender à prestação as Cotas, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização por meio de Chamada de Capital;
- (ix) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (x) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
- (xi) 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;
- (xii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe;
- (xiii) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (xiv) receber depósito em suas contas correntes; e
- (xv) contrair ou efetuar empréstimo.

8.8.1.A vedação prevista no item (vii) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

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

**O GESTOR DESTA 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.**

8.9. A custódia dos Ativos Financeiros que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

8.10. Os Ativos Financeiros, os Títulos e Valores Mobiliários e os Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

8.11. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros, Títulos ou

Valores Mobiliários ou dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

8.12. Nos termos do artigo 1.368-D do Código Civil Brasileiro, sem prejuízo dos deveres de monitoramento e acompanhamento do Administrador e do Gestor, cada prestador de serviço do Fundo é o único responsável por suas ações e/ou omissões decorrentes do cumprimento e/ou descumprimento de suas obrigações perante o Fundo e a Classe, e respondem exclusivamente perante o Fundo e a Classe, os Cotistas, terceiros e as autoridades por todos os danos e prejuízos que delas decorram, não sendo o Administrador, o Gestor e os demais prestadores de serviço do Fundo responsáveis solidários pelo cumprimento e/ou descumprimento das obrigações uns dos outros e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo e da Classe.

8.13. A escrituração de Cotas será exercida pelo Administrador (“Escriturador”).

8.14. Os serviços de controladoria dos Ativos do Fundo serão exercidos pela **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, sociedade por ações devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento e gestão de carteiras, por meio do Ato Declaratório nº 7446, de 13 de outubro de 2003, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 202, CEP 22640-102, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.150.453/0001-20 (“Agente de Controladoria”).

8.15. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

8.16. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 27 §1º da Resolução CVM 175, observado que a contratação do Administrador, Gestor ou do Consultor Imobiliário para o exercício da função de formador de mercado é vedada.

8.16.1. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário do Fundo para o exercício da função de Formador de Mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM no 175.

8.17. A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas, desde que previamente aprovados pelo Administrador.

8.18. O Administrador, em nome da Classe e por recomendação do Gestor, com suporte do Consultor Especializado, poderá contratar terceiros para prestar serviços ao Fundo, nos termos da regulamentação em vigor e deste Anexo Descritivo, inclusive para prestar o serviço de aprovações e licenciamento, desenvolvimento de projetos (projetistas), análises técnicas, construção e administração dos Imóveis integrantes da Carteira do Fundo locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da Carteira do Fundo, bem como para exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, mediante solicitação e indicação do Gestor, caso aplicável.

8.19. O Administrador contratará, em nome do Fundo, o Consultor Especializado que será responsável pelas seguintes atividades: (i) prestar serviços de administração e gestão dos Ativos Imobiliários, bem como da Sociedade Investida e das SPEs, incluindo, mas não se limitando, pela contratação, coordenação e supervisão de prestadores de serviços para a conservação, manutenção e reforma das unidades integrantes dos Empreendimentos, (ii) serviços de gestão financeira e de caixa da Sociedade Investida e das SPEs, (iii) obtenção, manutenção e renovação das licenças e autorizações necessárias para a exploração, manutenção e comercialização das unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos, (iv) manutenção da regularidade contábil, tributária e societária, pelo cumprimento das obrigações assumidas pela Sociedade Investida e pelas SPEs, (v) dar suporte ao Administrador na definição da estratégia de alienação ou transferência dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, das SPEs e/ou dos Empreendimentos (ou suas unidades autônomas), bem como; (vi) comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos, nos termos do Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária.

8.20. Os termos e condições aplicáveis à contratação, pelo Administrador, em nome do Fundo, do Consultor Especializado, bem como as atribuições específicas a serem desempenhadas pelo Consultor Especializado estão descritas no Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária.

8.21. Pelos serviços de consultoria especializada e gestão dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, da Sociedade Investida e das SPEs, será devida pelo Fundo ao Consultor Especializado a Taxa de Consultoria especificada no Anexo Descritivo.

## **9. SUBSTITUIÇÃO E DESCREDECIMENTO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

9.1. O Administrador, o Gestor e o Consultor Especializado deverão ser substituídos nas seguintes hipóteses previstas no artigo 107 da Resolução CVM 175/22: (i) descredenciamento, por decisão da CVM, para o exercício de suas respectivas atividades e serviços prestados ao Fundo, na forma deste Regulamento e do Anexo Descritivo; (ii) renúncia por parte do Administrador, do Gestor; ou (iii) destituição, por deliberação da Assembleia Geral enquanto o Fundo tiver apenas a Classe. No caso de descredenciamento ou renúncia, deverá ser observado este Regulamento e os critérios estabelecidos no artigo 108 da Resolução CVM 175/22.

9.2. Na Assembleia Geral e/ou Especial, que deliberar sobre a destituição do Administrador e/ou do Gestor, conforme o caso, deverá ser deliberada a contratação de novo gestor e/ou novo administrador, conforme o caso.

9.2.1. Caso a Assembleia Geral e/ou Especial referida acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador e/ou gestor, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador ou gestor eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

9.2.2. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final da Cláusula acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

9.3. O Administrador e/ou o Gestor, mediante correspondência por meio eletrônico endereçada aos Cotistas, poderão renunciar à administração e/ou à gestão do Fundo, devendo o Administrador convocar, imediatamente, Assembleia Geral enquanto o Fundo tiver apenas a Classe para decidir sobre a substituição ou sobre a liquidação antecipada do Fundo, que deverá ser realizada no prazo de até 15 (quinze) dias, nos termos da legislação em vigor e do disposto no Regulamento.

9.3.1. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, o Administrador deverá

convocar imediatamente Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto ou a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, sendo certo que referida Assembleia Geral poderá ser convocada por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento do Administrador ou pela CVM.

9.4. . A não substituição do Gestor ou do Administrador, conforme o caso: (i) em até 90 (noventa) dias contados da data da renúncia, destituição ou do descredenciamento; ou (ii) em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral, sendo certo que, no caso do item (ii) o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

9.5. . O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, ou o término do prazo indicado na Cláusula acima, o que ocorrer primeiro.

9.5.1. A ata da Assembleia Geral que eleger o substituto e sucessor do Administrador deverá ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo. A sucessão da propriedade fiduciária de Imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

9.5.2. Nos termos do §2º, do artigo 108, da Resolução CVM 175/22, caso o Administrador e/ou o Gestor que renunciou não seja substituído dentro do prazo previsto acima, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da Resolução CVM 175/22, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

9.5.3. No caso de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, o Administrador ficará impedido de renunciar às suas atividades relacionadas à administração fiduciária do Fundo, sem prejuízo de deliberação em Assembleia Geral enquanto o Fundo tiver apenas a Classe pela sua destituição.

9.6. No caso de descredenciamento, a CVM deve nomear administrador e/ou gestor temporário, conforme o caso, até a eleição de novo administrador e/ou gestor temporário, conforme o caso.

9.7. Nas hipóteses de substituição do Administrador e/ou do Gestor e de liquidação antecipada do Fundo aplicam-se, no que couberem, as normas em vigor que dispõem sobre responsabilidade civil ou criminal de administradores, diretores e gerentes de instituições financeiras, independentemente das que regem a responsabilidade civil do próprio Administrador e/ou do Gestor.

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

9.9. No caso de renúncia do Administrador ou do Gestor, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

9.10. Em caso de renúncia do Consultor Especializado, o Gestor deverá instruir o Administrador sobre eventual convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, sendo certo que, se o Gestor entender não ser necessária ou conveniente a eleição de um substituto ao Consultor Especializado, o Fundo seguirá suas atividades sem a necessidade de contratação de um novo consultor especializado, tornando-se o Gestor responsável pelas obrigações e atividades anteriormente desempenhadas pelo Consultor Imobiliário.

9.11. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador ou do Gestor, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

9.12. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e, exclusivamente, por recomendação expressa do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, com exceção do próprio Gestor e do Consultor Especializado, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas.

9.13. O Contrato de Consultoria Imobiliária prevê que o Consultor Imobiliário indenizará e manterá indene o Fundo de e contra todas as Perdas incorridas pelo Fundo, contanto que: (i) essas Perdas decorram das, ou sejam relacionados a um descumprimento do Contrato de Consultoria Imobiliária pelo Consultor Imobiliário que não seja sanado nos prazos previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, ou ainda em decorrência da comprovada má conduta, culpa grave ou dolo do Consultor Imobiliário na prestação dos serviços, incluindo eventos caracterizados como Justa Causa; e/ou (ii) da violação da legislação e normas aplicáveis, incluindo regulamentos obrigatórios emitidos pela CVM ou deste Regulamento. A obrigação de indenizar não inclui perda de uma chance.

9.14. O Contrato de Gestão prevê que o Gestor indenizará e manterá indene o Fundo de e contra todas as Perdas incorridas pelo Fundo, contanto que: (i) essas Perdas decorram de um descumprimento do Acordo Operacional pelo Gestor, que não seja sanado nos prazos previstos no Acordo Operacional, ou ainda em decorrência da comprovada má conduta, culpa grave ou dolo do Consultor Imobiliário na prestação dos serviços, incluindo eventos caracterizados como Justa Causa; e/ou (ii) da violação da legislação e normas aplicáveis, incluindo regulamentos obrigatórios emitidos pela CVM ou deste Regulamento. A obrigação de indenizar não inclui perda de uma chance.

## **10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

10.1. A Taxa de Administração será devida pelo Fundo ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração de cotas e remuneração dos prestadores de serviço contratados pelo Administrador, conforme previsto no Anexo Descritivo da Classe.

10.2. A Taxa de Gestão será devida pelo Fundo ao Gestor pela prestação dos serviços de gestão de carteira da Classe e pela remuneração dos prestadores de serviço contratados pelo Gestor, conforme previsto no Anexo Descritivo da Classe.

10.3. Taxas adicionais, tais como, mas não limitando a taxas de ingresso, performance, máxima de distribuição de cotas ou de saída, poderão ser eventualmente cobradas dos Cotistas da Classe, caso conste previsão expressa para tanto no Anexo Descritivo da Classe.

## **11. ENCARGOS DO FUNDO**

11.1. Além da remuneração dos prestadores de serviço descrita no Capítulo anterior, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

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

(ii) despesas com o registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175/22;

(iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

(iv) honorários e despesas do auditor independente;

- (v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham o patrimônio do Fundo;
- (vi) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (viii) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (ix) despesas com a realização de Assembleia Geral e/ou Especial;
- (x) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe;
- (xi) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (xii) despesas inerentes à distribuição primária de cotas e admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (xiii) taxas de administração e de gestão;
- (xiv) taxa máxima de distribuição, caso estabelecido no Anexo Descritivo;
- (xv) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (xvi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos da regulamentação e legislação vigentes, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM n° 516/11;
- (xvii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- (xviii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos pelo Fundo, se houver;
- (xix) honorários e despesas relacionadas às atividades do Representante de Cotistas;
- (xx) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto neste Regulamento; e
- (xxi) honorários e despesas relacionadas às atividades do consultor especializado, conforme aplicável.

11.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta do Administrador.

11.3. Além da Taxa de Administração, as despesas e encargos do Fundo durante o seu funcionamento, exclusivamente se houver a emissão de mais de uma classe de Cotas e a partir da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas Subclasse A ou Cotas Subclasse B, serão rateadas proporcionalmente entre os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A e os Cotistas detentores de Cotas Subclasse B, respeitando a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital subscrito das Cotas Subclasse A para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A e o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Subclasse B para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse B.

## 12. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

12.1. O patrimônio do Fundo poderá ser representado por até 3 (três) subclasses distintas de Cotas, sendo (i) 1 (uma) subclasse de Cotas Subclasse Seniores; (ii) 1 (uma) subclasse de Cotas Subclasse Mezanino I; e (iii) 1 (uma) subclasse de Cotas Subclasse Mezanino II).

12.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas e na conta de depósito das Cotas.

12.3. Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por escrito, que (i) teve acesso ao inteiro teor deste Regulamento e seu Anexo Descritivo, e (ii) está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do Termo de Adesão, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 175/22 (“Termo de Adesão”).

12.4. Cada Cota de Classe estará sujeita às mesmas taxas e despesas aplicáveis à Classe.

12.5. O Patrimônio Líquido do Fundo corresponde ao patrimônio líquido da Classe, em reais, que será correspondente à soma algébrica do disponível com o valor da carteira da Classe, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo. Na apuração do valor do Patrimônio Líquido do Fundo, serão observadas as normas e procedimentos constantes da legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o disposto neste Regulamento. O somatório do valor das Cotas será necessariamente equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo (“Patrimônio Líquido do Fundo”).

12.6. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado o direito de preferência atribuído a cada uma das classes de Cotas, conforme indicado abaixo. 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.

12.7. O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a Primeira Emissão de Cotas, no total de 2.150 (duas mil, cento e cinquenta) Cotas da Subclasse Seniores e 150 (cento e cinquenta) Cotas da Subclasse Mezanino I, destinadas a distribuição por meio de Oferta Restrita, bem como a Segunda Emissão de Cotas, no total de 76 (setenta e seis) Cotas da Subclasse Mezanino II, destinadas à subscrição privada pela Even, imediatamente após o encerramento da referida Oferta Restrita, sendo todas as Cotas com valor nominal unitário de R\$100.000,00 (cem mil reais), perfazendo o montante total de R\$237.600.000,00 (duzentos e trinta e sete milhões e seiscentos mil reais) na respectiva data de emissão. Não foi prevista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas.

12.8. Caso, até o término do prazo de distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo, não seja distribuído o valor total das Cotas Subclasse Seniores e Cotas Subclasse Mezanino I da Primeira Emissão, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento, devendo ratear entre os subscritores os recursos financeiros recebidos,

na proporção das Cotas eventualmente integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas aplicações realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações realizadas na forma referida acima, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

12.9. Emissões de novas Cotas, após a Primeira Emissão e a Segunda Emissão, poderão ser realizadas mediante aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de que trata o Cláusula 13 abaixo.

12.10. As emissões de Cotas observarão as seguintes características:

- (i) o Preço de Emissão das Cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo será pela Assembleia Geral que aprovar a respectiva emissão de novas Cotas;
- (ii) exceto se disposto de forma diversa no ato que aprovar a emissão, não haverá limites máximos ou mínimos à subscrição de Cotas por qualquer investidor, podendo inclusive haver a concentração de todas as novas Cotas em um único investidor;
- (iii) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem e observada a mesma Subclasse de Cotas que possuem, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, Cotistas ou não, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 ou do escriturador do Fundo, conforme o caso, necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável. Farão jus ao direito de preferência aqueles que forem titulares de Cotas na data a ser especificada na documentação da respectiva emissão de Cotas do Fundo;
- (iv) as Cotas de cada Subclasse objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas da respectiva Subclasse já existentes, observado que as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, e que, até a conversão dos recibos de Cotas entregues aos investidores na respectiva integralização, os referidos investidores farão jus aos rendimentos, se houver, resultantes do investimento, pelo Fundo, em aplicações permitidas pela regulamentação aplicável, sendo observada a ordem de prioridade de recebimento entre as Cotas Subclasse Seniores, Cotas Subclasse Mezanino I e Cotas Subclasse Mezanino II;
- (v) nas emissões de Cotas do Fundo em que for permitida a integralização, parcial ou total, em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas no mercado de bolsa, caso admitidas à negociação em tal mercado, apenas será admitida após a sua total integralização;
- (vi) os custos relacionados à oferta de distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das Cotas a serem emitidas pelo Fundo, se assim for deliberado no ato que aprovar a respectiva oferta; e
- (vii) não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

## 13. ASSEMBLEIA GERAL

13.1. É da competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento:

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no Cláusula 13.1.1 abaixo;
- (iii) a destituição ou substituição do Administrador e do Gestor e nomeação de seu substituto;
- (iv) a emissão de novas Cotas;
- (v) a fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo;
- (vi) a dissolução ou liquidação do Fundo, quando não prevista ou disciplinada neste Regulamento;
- (vii) o plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
  
- (viii) salvo se prevista de forma diversa neste Regulamento, a alteração do mercado de negociação das Cotas;
- (ix) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (x) a eleição e destituição do representante dos Cotistas o artigo 20 do Anexo Normativo III, assim como, se houver, o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) a alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xii) deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial Conflito de Interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação as disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 27, parágrafo 1º do Artigo 31 e artigo 32, inciso IV do Anexo Normativo III;
- (xiii) a alteração da Taxa de Administração;
- (xiv) a destituição ou substituição do Consultor Especializado e nomeação de seu substituto, exceto caso o Valor de Referência de todas as classes de Cotas, em conjunto, se torne zero, hipótese em que as matérias indicadas neste inciso (xii) não serão mais objeto de deliberação e nem dependerão de aprovação em Assembleia Geral;
- (xv) a alteração da Taxa de Consultoria; e
- (xvi) alienação ou transferência dos Ativos Imobiliários ou de quaisquer SPEs, observado que a alienação e transferência dos Empreendimentos (ou das unidades autônomas) não dependerá de aprovação da Assembleia Geral, mas sim da orientação do Consultor Especializado.

13.1.1. O Regulamento do Fundo bem como o Anexo Descritivo poderão ser alterados, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou

dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

(iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia, de gestão ou de consultoria especializada.

13.1.2. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) da Cláusula acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

13.1.3. A alteração referida no inciso (iii) da Cláusula acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

13.2. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo, é obrigatória e deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis do Fundo à CVM e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

13.3. A convocação da Assembleia Geral pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail) ou correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador, Gestor e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia, bem como, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas.

13.4. Independentemente das formalidades previstas neste Anexo Descritivo, considerar-se-á regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

13.5. O Administrador, o Gestor, o Custodiante, o Cotista, o Representante dos Cotistas ou o grupo de Cotistas que detenham no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, nos termos da legislação em vigor, podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia Geral para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe ou da comunhão de Cotistas.

13.6. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

13.7. A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer:

(i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

(ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

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

13.7.2. O pedido de que trata a Cláusula 12.8.1 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no §2º do artigo 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados

da data de convocação da assembleia ordinária.

13.7.3. O percentual de que trata a Cláusula 13.7.1 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas, conforme o caso, na data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

13.7.4. Para efeito do disposto na Cláusula acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

13.8. A Assembleia Geral deverá reunir-se pessoalmente. Alternativamente, poderá ser realizada por qualquer outro meio permitido pela regulamentação e/ou legislação em vigor aplicável.

13.9. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede. A correspondência encaminhada por correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

13.10. As Cotas conferem aos seus titulares o direito de votar nas Assembleias Especiais com referência a toda e qualquer matéria objeto de deliberação, sendo que cada Cota legitimará o seu titular a participar com 1 (um) voto.

13.11. A Assembleia Geral será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, observado que as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas de acordo com os quóruns previstos neste Regulamento e em seu Anexo Descritivo, excluídos os votos dos Cotistas conflitados ou de qualquer outra forma impedidos de participarem da votação, nos termos do Regulamento, deste Anexo Descritivo ou da regulamentação aplicável.

13.11.1. As deliberações também deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades neste Regulamento e na Resolução CVM 175. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

13.11.2. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta formal observado que:

- (i) as Assembleias Gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as Assembleias Gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

13.12. Não podem votar na Assembleia Geral os Cotistas que tenham interesse conflitante com o Fundo, Classe ou Subclasses no que se refere à matéria em votação, não sendo aplicável a restrição caso o Cotista esteja exercendo seu direito de voto na qualidade de prestador de serviço e, como prestador de serviço, não tenha interesse conflitante em relação à matéria específica. Devem ser observadas também as demais restrições de vedação ao direito a voto em Assembleia Geral e Assembleia Geral previstas na Resolução CVM 175/22, em especial em seu artigo 78, inclusive a restrição aos prestadores de serviço exercerem direito de voto.

13.12.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (i) o Administrador, o Gestor ou o Consultor Imobiliário;

- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Especializado, seus respectivos sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (vi) o Consta cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

13.12.2. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula acima quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas na Cláusula acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

13.13. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congêneres com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administrador do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

13.13.1. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações mencionadas acima são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

13.13.2. Sempre que a Assembleia Geral ou Especial for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações acima incluirão:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III; e
- (ii) as informações exigidas no Cláusula 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

13.14. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de

## Cotistas.

13.14.1. As deliberações relativas, (a) a destituição ou substituição de prestador de serviço essencial; (b) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do fundo, de forma diferente daquela prevista neste Regulamento ou da classe de cotas; (c) a alteração do regulamento, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175/22; (d) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão; (e) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do §1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III; e (f) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

13.14.2. Os percentuais de que trata a Cláusula acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

13.15. Somente poderão votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

13.16. É facultado a 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 do Fundo, desde que (i) contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) faculte que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (iii) seja dirigido a todos os Cotistas. R

13.16.1. Ao receber a solicitação de que trata a cláusula acima, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

13.16.2. Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto nesta Cláusula, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

13.16.3. É vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer outros documentos não previstos nesta Cláusula.

13.16.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pela Classe.

13.17. A Assembleia Geral ou Especial de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

13.18. A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e

(ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

13.19. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ou Especial que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

13.20. Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 21 do Anexo Normativo III:

(i) ser Cotista da Classe;

(ii) não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não estar em conflito de interesses com a Classe; e

(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

13.21. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

## 14. ATOS E FATOS RELEVANTES

14.1. O Administrador é obrigado a divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, à Classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

14.1.1. Para fins da cláusula acima, é considerado relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

14.1.2. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos da carteira deve ser comunicado a todos os Cotistas; informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso; divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e mantido nas páginas do Administrador e do Gestor e, ao menos enquanto

a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.

14.1.3. O Administrador deve fazer as publicações previstas neste Regulamento e no Anexo Descritivo sempre na página do Administrador na rede mundial de computadores e qualquer mudança deve ser precedida de aviso aos Cotistas por correio eletrônico, devendo todos os documentos e informações correspondentes serem remetidos à CVM, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre nos mesmos meios utilizados para divulgação das informações do Fundo e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

14.1.4. Sem prejuízo de outras ocorrências relativas ao Fundo e à Classe, que poderão ser previstas no Anexo Descritivo, e das disposições previstas na Resolução CVM 175/22, são exemplos de fatos potencialmente relevantes do Fundo e/ou da Classe qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas, conforme o caso, incluindo os seguintes: (i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas; (ii) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço; (iii) contratação de agência de classificação de risco de crédito; (iv) alteração do Administrador e/ou do Gestor, nos termos da Resolução CVM 175/22; (v) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe; (vi) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas; (vii) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; e (viii) emissão de Cotas da Classe.

## **15. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

15.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Resolução CVM 175, nos prazos previstos na referida Resolução.

15.1.1. A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Resolução CVM 175, serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.oliveiratrust.com.br/>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

15.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico ou de correspondência física entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

15.3. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

## **16. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

16.1. Nos termos dos artigos 66 e seguintes da Resolução CVM 175/22, o Fundo terá escrituração contábil própria, sem prejuízo da escrituração contábil própria da Classe. As demonstrações financeiras anuais do Fundo e da Classe serão auditadas por Auditor Independente registrado na CVM e estarão sujeitas ao disposto na legislação vigente.

16.2. As demonstrações financeiras do Fundo e da Classe serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, observadas as disposições legais aplicáveis

16.3. O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 30 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações contábeis do Fundo relativas ao período findo.

16.4. As normas aplicáveis à elaboração e divulgação das demonstrações financeiras e os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas e apropriação de despesas do Fundo e da Classe, serão, respectivamente, efetuadas ou reconhecidas com a observância das regras e procedimentos definidos pela CVM.

## **17. DISPOSIÇÕES FINAIS**

17.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM 175 e demais regulamentações, conforme aplicável.

17.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

17.3. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao de cujas ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

17.4. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM 175 e demais regulamentações, conforme aplicável.

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

Rio de Janeiro, 30 de junho de 2025.

---

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

\* \* \* \*

## ANEXO DESCRITIVO

(Este anexo é parte integrante do Regulamento ESTOQUE RESIDENCIAL E COMERCIAL RIO DE JANEIRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA)

### REGRAS ESPECÍFICAS APLICÁVEIS À CLASSE (“QUADRO ESPECÍFICO”)

#### CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

FORMA DE CONDOMÍNIO: fechado  
PRAZO DE DURAÇÃO: indeterminado  
EXERCÍCIO SOCIAL: 1º de janeiro a 31 de dezembro  
FORMA DE COMUNICAÇÃO COM OS COTISTAS: correio eletrônico (e-mail cadastrado)  
CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: “Tijolo”, “Híbrido”, “Gestão Definida” e “Residencial”

#### PÚBLICO-ALVO

A Classe destina-se a investidores qualificados, de acordo com a regulamentação vigente.

#### PRESTADORES DE SERVIÇOS

**ADMINISTRADOR: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002.

Site: <https://www.oliveiratrust.com.br/>

**GESTOR: OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 202, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.150.453/0001-20, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 7.446, de 13 de outubro de 2003.

Site: <https://www.oliveiratrust.com.br/>

**CONSULTOR ESPECIALIZADO: EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Hungria, nº 1.400, 2º andar, conjunto 22 (parte), 3º andar, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.470.988/0001-65.

TESOURARIA, ESCRITURAÇÃO e CUSTÓDIA: será exercida pelo Administrador.

CONTROLADORIA: será exercida pelo Gestor.

#### REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Pelos serviços de administração e controladoria da Classe, gestão da Carteira, custódia qualificada dos ativos integrantes da Carteira e escrituração das Cotas, será devida pela Classe uma Taxa de Administração, apurada e paga aos respectivos prestadores de serviços, em montante equivalente à soma dos seguintes valores (“Taxa do Administrador”).

(i) pelos serviços de administração, custódia e controladoria, 0,10% (dez centésimos por cento por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido apurado diariamente, à razão de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, observada a remuneração mensal mínima de R\$18.000,00 (dezoito mil reais), sendo que tal montante será dividido entre os prestadores de serviço na seguinte proporção:

(a) 35% (trinta e cinco por cento) serão pagos ao Administrador, pelos serviços de administração

fiduciária do Fundo;

(b) 35% (trinta e cinco por cento) serão pagos ao Gestor, a título de Taxa de Gestão, pelos serviços de gestão dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo;

(c) 15% (quinze por cento) serão pagos ao Administrador, pelos serviços de custódia qualificada; e

(d) 15% (quinze por cento) serão pagos ao Gestor, pelos serviços de controladoria de ativos;

(ii) pelos serviços de escrituração das Cotas, a partir da primeira integralização de Cotas, o valor correspondente a (“Taxa de Escrituração”):

Quantidade de Cotistas	Remuneração Mensal
Até 2.000 (dois mil)	R\$1,40 (um real e quarenta centavos) por Cotista, observado o valor mínimo de R\$2.000,00 (dois mil reais) por mês.
De 2.001 (dois mil e um) até 10.000 (dez mil)	O valor da remuneração prevista na linha acima com relação aos primeiros 2.000 (dois mil) Cotistas, sendo devido o valor de R\$0,90 (noventa centavos) por Cotista que exceder o limite de 2.000 (dois mil).
Acima de 10.000 (dez mil)	O valor da remuneração prevista nas duas linhas acima com relação, respectivamente, aos primeiros 2.000 (dois mil) Cotistas e os Cotistas subsequentes, até 10.000 (dez mil) Cotistas, sendo devido o valor de R\$0,40 (quarenta centavos) por Cotista que exceder o limite de 10.000 (dez mil).

(iii) A partir da primeira integralização de Cotas, será devido ao Consultor Especializado, pelos serviços de consultoria especializada da Classe e gestão dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira, bem como da Sociedade Investida e das SPEs, uma Taxa de Consultoria correspondente a (“Taxa de Consultoria”):

(a) R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) por mês, até o 36º (trigésimo sexto) mês (inclusive) a contar do mês subsequente à primeira integralização de Cotas da Classe; e

(b) R\$30.000,00 (trinta mil reais) por mês, a partir do 36º (trigésimo sexto) mês (exclusive) a contar da primeira integralização de Cotas até o final do prazo de duração do Fundo ou até a rescisão do Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária, o que ocorrer primeiro.

(iv) A Taxa de Administração e a Taxa de Consultoria serão devidas mensalmente, nos mesmos dias em que ocorrer eventos de pagamentos de amortização de Cotas ou distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe.

(v) Os valores mensais expressos em reais estipulados nos incisos (i) e (ii), e (iv) acima serão atualizados anualmente a contar da primeira integralização de Cotas, ou na menor periodicidade admitida em lei, segundo a variação positiva do IPCA ou de outro índice que vier a substituí-lo.

(vi) Sem prejuízo do disposto no item (i) acima, o Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere este item exceda o montante total da Taxa de Administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a Taxa de Administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

(vii) A Classe não cobrará qualquer outra taxa de seus Cotistas, inclusive taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização de

Cotas aos Cotistas, sem prejuízo dos custos relacionados à oferta de distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, que poderão ser arcados pelos subscritores das Cotas a serem emitidas pela Classe, se assim for deliberado no ato que aprovar a respectiva oferta.

(viii) Não será devida pelos Cotistas qualquer taxa de performance.

(ix) A Taxa de Administração e a Taxa de Consultoria constituem encargos da Classe, nos termos do Cláusula 13 abaixo.

(x) O valor de todos os tributos (tais como ISS, PIS, COFINS, CSLL, IRRF e outros que porventura venham a incidir) incidentes sobre quaisquer parcelas da Taxa de Administração serão acrescidos às referidas remunerações com base nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento.

## CARACTERÍSTICAS DAS COTAS E DE SUA COLOCAÇÃO

**OFERTA:** distribuição pública, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160/22 ou não sujeita a registro nos termos do artigo 8º da Resolução CVM 160/22, nos termos deliberados no Ato do Administrador (“Oferta”).

**APLICAÇÃO:**

Disponibilização dos Recursos (emissão): D+0

Conversão: D+0

**AMORTIZAÇÃO:** Na forma da Cláusula **Error! Reference source not found.** deste Anexo Descritivo.

**CÁLCULO DE COTA:** fechamento.

**ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA COTA:** as Cotas são atualizadas a cada dia útil, com base nos critérios estabelecidos pela regulamentação em vigor.

**VALOR MÍNIMO DE INVESTIMENTO:** não há

**VALOR MÁXIMO DE INVESTIMENTO:** não há

**VALOR MÍNIMO DE MOVIMENTAÇÃO:** não há

**VALOR MÍNIMO DE PERMANÊNCIA:** não há

## OBJETIVO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**OBJETIVO:** o objetivo da Classe é a valorização de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida abaixo, decorrente do ganho de capital obtido por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários e posterior alienação, à vista ou a prazo, das unidades autônomas dos Empreendimentos, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

**POLÍTICA DE INVESTIMENTO:** A Carteira da Classe será composta por Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros.

### 1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula utilizados neste Anexo Descritivo estejam no singular ou no plural, estão definidos na parte geral do Regulamento ou em outras seções deste Anexo Descritivo.

1.2. Os cabeçalhos e títulos deste Anexo Descritivo servem apenas para conveniência e referência,

e não limitarão ou afetarão, de qualquer modo, a interpretação dos respectivos Capítulos, itens e subitens.

## **2. OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

2.1. A presente Classe foi constituída sob a forma de classe fechada, de responsabilidade limitada, com prazo de duração indeterminado, sendo disciplinado pelo Anexo Normativo III e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e será regida pelo Regulamento, pelo presente Anexo Descritivo e respectivo Apêndice (“Prazo de Duração da Classe”).

2.2. A Classe tem por objetivo a valorização de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida neste Anexo Descritivo, decorrente do ganho de capital obtido por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários e posterior alienação, à vista ou a prazo, das unidades autônomas dos Empreendimentos, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

2.3. A Classe deverá investir predominantemente nos Ativos Imobiliários, sendo permitido que a parcela do Patrimônio Líquido não investida em Ativos Imobiliários seja aplicada em Ativos Financeiros para atender suas necessidades de liquidez, nos termos da regulamentação e deste Regulamento.

2.4. O Gestor selecionará os investimentos da Classe em Ativos Financeiros, conforme os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos pela regulamentação aplicável.

2.5. A Classe adquirirá Ativos Imobiliários de emissão de um único emissor, sendo que, exceto pelos limites de concentração e/ou diversificação previstos no Cláusula 2.4. acima, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos da Classe a serem observados pelo Administrador por força deste Regulamento, enquanto a Classe adotar como política de investimento a aplicação de recursos de forma preponderante em Ativos Imobiliários. O disposto neste item implicará risco de concentração dos investimentos da Classe e risco de pouca liquidez para a Classe, o que poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais aa Classe e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que os resultados da Classe poderão depender integralmente da performance da Sociedade Investida e, conseqüentemente, dos resultados das SPES com relação à venda das unidades autônomas dos Empreendimentos.

2.6. A Classe não poderá investir em derivativos, nem mesmo para fins de proteção patrimonial.

2.7. Não há limites máximos ou mínimos à subscrição de Cotas por qualquer investidor, podendo inclusive haver a concentração de todas as Cotas em um único investidor, exceto se deliberado de forma diversa pela Assembleia Geral de Cotistas que aprovar uma emissão de Cotas, nos termos do artigo 11.1 abaixo, ficando, entretanto, desde já ressalvado que:

2.8. se a Classe aplicar recursos em Ativos Imobiliários que invistam em imóveis que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

2.9. O objetivo da Classe e a política de investimento de que tratam este Capítulo 2 somente podem ser alterados mediante deliberação da Assembleia Geral.

2.10. A Classe poderá participar de operações de securitização através de cessão de direitos creditórios da venda ou locação das unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos, na forma da legislação pertinente.

2.11. A Classe somente poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

2.12. Os Ativos Imobiliários serão adquiridos pela Classe por meio da celebração do Contrato de Compra e Venda e Outras Avenças, que prevê, dentre outras disposições, que se a Classe pagar aos Cotistas uma rentabilidade suficiente a que o Valor de Referência de todas as classes das Cotas seja zero, será devido à Even o complemento mensal de preço de transferência dos Ativos Imobiliários previsto no Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças. Não obstante, caso: (i) o Consultor Especializado seja substituído ou destituído de suas funções sem Justa Causa, ressalvado em caso de substituição do Consultor Especializado por outra empresa de seu grupo empresarial, ou o Consultor Especializado renuncie às suas funções com Justo Motivo. Para fins de clareza, o disposto neste item não será aplicável na hipótese de substituição apenas do Administrador e/ou do Gestor por deliberação dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral; (ii) seja aprovada a emissão de novas Cotas da Classe, após a Primeira e Segunda Emissão, sem a prévia anuência da Even, exceto caso a Classe não disponha de recursos para realizar o pagamento de suas despesas, hipótese na qual poderá ser realizada uma nova emissão de cotas exclusivamente para a Classe captar recursos para pagamento das referidas despesas; (iii) seja realizada a aquisição, direta ou indireta, de novos ativos pela Classe, sem a prévia anuência da Even; (iv) seja deliberada alteração nas características das Cotas da Primeira e Segunda e Emissão ou no Valor de Referência, conforme definidos no Regulamento da Classe em vigor na data da Primeira Emissão, que afetem a ordem de prioridade de amortização e distribuição dos rendimentos da carteira da Classe, sem a prévia anuência da Even; (v) o aumento da Taxa de Administração prevista no Regulamento em vigor na data da Primeira Emissão, sem a prévia anuência da Even; (vi) caso aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral a dissolução ou liquidação da Classe, exceto se houver prévia anuência da Even; (vii) caso seja deliberada a fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe, sem a prévia anuência da Even; (viii) caso seja alterado o prazo de duração da Classe, sem a prévia anuência da Even, deverá ser pago à Even no prazo de 30 (trinta) dias contados do evento que deu origem à tal obrigação de pagamento independentemente do Valor de Referência de quaisquer classe das Cotas atingir o valor de zero, o montante irretratável equivalente a R\$ 67.380.054,00 (sessenta e sete milhões, trezentos e oitenta mil e cinquenta e quatro reais), corrigido mensalmente pelo IPCA e acrescido de uma taxa capitalizada de 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização de Cotas da Classe até a data do efetivo pagamento, deduzidos os valores pagos à Vendedora a título do complemento mensal de preço referido acima. Apenas para fins informativos, o valor de R\$ 67.380.054,00 (sessenta e sete milhões, trezentos e oitenta mil e cinquenta e quatro reais) foi obtido com base no valor presente do fluxo de caixa projetado, descontados à taxa de 7,75%, da venda das unidades autônomas dos Ativos Imobiliários, no valor de avaliação da Even, considerando as despesas de comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, tais como, mas não limitado a, impostos, despesas com corretagem e marketing, despesas deste Fundo e um deságio adicional da ordem de 22%, sendo certo que a não verificação de quaisquer de tais métricas não ensejará revisão do montante devido pelo Comprador à Vendedora caso verificada quaisquer das hipóteses acima.

2.13. A Classe poderá, com o suporte do Consultor Especializado, adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

2.14. Não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido da Classe aos Ativos Imobiliários.

2.15. O Administrador e o Gestor deverão cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Resolução CVM 175, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, o Administrador e o Gestor poderão convocar uma Assembleia Geral extraordinária de Cotistas para deliberar sobre alternativas para reenquadrar a carteira.

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

2.16. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguros ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

**2.17. OS OBJETIVOS DA CLASSE PREVISTOS NESTE CAPÍTULO E NO ANEXO DESCRITIVO, COMO UM TODO, NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA CLASSE, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR QUANTO À SEGURANÇA, RENTABILIDADE E LIQUIDEZ DOS ATIVOS COMPONENTES DA CARTEIRA DA CLASSE.**

**2.18. AS APLICAÇÕES REALIZADAS NA CLASSE NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC.**

**2.19. A CLASSE PODERÁ ESTAR EXPOSTA À SIGNIFICATIVA CONCENTRAÇÃO EM ATIVOS DE POUCOS EMISSORES, COM OS RISCOS DISTO DECORRENTES.**

### **3. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DA CLASSE**

3.1. A administração e a gestão da carteira da Classe serão realizadas pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, cujas atribuições, poderes e restrições estão descritos na regulamentação em vigor e no Regulamento.

3.2. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, e sem prejuízo da contratação do Gestor e do Consultor Imobiliário, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

### **4. CONTRATAÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇO**

4.1. Os serviços de custódia qualificada dos títulos, valores mobiliários e ativos financeiros da Classe serão exercidos pelo Custodiante.

4.2. Os serviços de controladoria de ativos e passivos da Classe serão exercidos pelo Gestor.

4.3. Os serviços de consultoria especializada para composição da carteira da Classe serão exercidos pelo Consultor Especializado.

4.4. O Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, contratará o Consultor Especializado, nos termos da regulamentação aplicável, deste Regulamento e do Contrato de Consultoria.

4.5. A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários.

## 5. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO

5.1. Nas assembleias de sociedades e/ou fundos de investimento nas quais a Classe detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto, que se encontra disponível no website do Gestor.

5.1.1. O Gestor 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 confirmam aos seus titulares o direito de voto.

5.1.2. A política de exercício de direito de voto adotada pelo Gestor pode ser obtida no seu site (<https://ri.oliveiratrust.com.br/governanca-corporativa/estatuto-codigos-e-politicas-subsidiaria>)

## 6. EMISSÃO DE COTAS

6.1. O ato que deliberar sobre cada nova emissão de Cotas estabelecerá o número de Cotas emitidas, o valor mínimo a ser subscrito e o prazo máximo para integralização pelos investidores, a forma de distribuição das Cotas e as demais características específicas de cada emissão de Cotas, inclusive a possibilidade de colocação parcial, conforme disposto no Capítulo 7 abaixo.

6.2. O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas, no total de 2.150 (duas mil, cento e cinquenta) Cotas Subclasse Seniores e 150 (cento e cinquenta) Cotas Subclasse Mezanino I, destinadas a distribuição por meio de Oferta Restrita, bem como a 2ª (segunda) emissão de Cotas, no total de 76 (setenta e seis) Cotas Subclasse Mezanino II, destinadas à subscrição privada pela Even, imediatamente após o encerramento da referida Oferta Restrita, sendo todas as Cotas com valor nominal unitário de R\$100.000,00 (cem mil reais), perfazendo o montante total de R\$237.600.000,00 (duzentos e trinta e sete milhões e seiscentos mil reais) na respectiva data de emissão. Não foi prevista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas.

6.2.1. Caso, até o término do prazo de distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo, não seja distribuído o valor total das Cotas Subclasse Seniores e Cotas Subclasse Mezanino I da Primeira Emissão, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento, devendo ratear entre os subscritores os recursos financeiros recebidos, na proporção das Cotas eventualmente integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas aplicações realizadas no período. Não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações realizadas na forma referida acima, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

6.3. Emissões de novas Cotas, após a Primeira Emissão e a Segunda Emissão, poderão ser realizadas mediante aprovação da Assembleia Geral, observado o quórum de que trata o Capítulo IX deste Regulamento.

6.4. As emissões de Cotas observarão as seguintes características:

(i) o Preço de Emissão das Cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo será definido pelo ato do Administrador ou pela Assembleia Geral que aprovar a respectiva emissão de novas Cotas;

(ii) exceto se disposto de forma diversa no ato que aprovar a emissão, não haverá limites máximos ou mínimos à subscrição de Cotas por qualquer investidor, podendo inclusive haver a concentração de todas as novas Cotas em um único investidor;

(iii) aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem e observada a mesma classe de Cotas que possuírem, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, Cotistas ou não, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 ou do escriturador do Fundo, conforme o caso, necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável. Farão jus ao direito de preferência aqueles que forem titulares de Cotas na data a ser especificada na documentação da respectiva emissão de Cotas do Fundo;

(iv) as Cotas de cada classe objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas da respectiva classe já existentes, observado que as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de sua integralização, e que, até a conversão dos recibos de Cotas entregues aos investidores na respectiva integralização, os referidos investidores farão jus aos rendimentos, se houver, resultantes do investimento, pelo Fundo, em aplicações permitidas pela regulamentação aplicável, sendo observada a ordem de prioridade de recebimento entre as Cotas Subclasse Seniores, Cotas Subclasse Mezanino I e Cotas Subclasse Mezanino II;

(v) nas emissões de Cotas do Fundo em que for permitida a integralização, parcial ou total, em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas no mercado de bolsa, caso admitidas à negociação em tal mercado, apenas será admitida após a sua total integralização;

(vi) os custos relacionados à oferta de distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das Cotas a serem emitidas pelo Fundo, se assim for deliberado no ato que aprovar a respectiva oferta; e

(vii) não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

## 7. DAS CARACTERÍSTICAS, CLASSES, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

7.1. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, mantida pelo Administrador.

7.2. O Fundo poderá emitir 3 (três) Subclasses de Cotas, a saber:

- (i) **Cotas Subclasse Seniores:** que conferirão aos seus titulares prioridade, em relação às Cotas Subclasse Mezanino I e Cotas Subclasse Mezanino II, no pagamento dos valores distribuídos a título de amortização e/ou rendimentos, até que o Valor de Referência das Cotas Subclasse Seniores, conforme definido no item (a) do termo definido “Valor de Referência” do Capítulo 1 da Parte Geral deste Regulamento, seja igual a zero;
- (ii) **Cotas Subclasse Mezanino I:** que conferirão aos seus titulares prioridade, em relação às Cotas Subclasse Mezanino II, no pagamento dos valores distribuídos a título de amortização e/ou rendimentos, até que o Valor de Referência das Cotas Subclasse Mezanino I, conforme definido no item (b) do termo definido “Valor de Referência” do Capítulo 1 da Parte Geral deste Regulamento, seja igual a zero;
- (iii) **Cotas Subclasse Mezanino II:** são as Cotas do Fundo que receberão os recursos decorrentes de amortização e/ou rendimentos, até que o Valor de Referência das Cotas Subclasse Mezanino II, conforme definido no item (c) do termo definido “Valor de Referência” do

Capítulo 1 da Parte Geral deste Regulamento, seja igual a zero.

7.3. Cada emissão de Cotas poderá ser dividida em séries, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, sem prejuízo dos demais direitos conferidos aos Cotistas nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.

7.4. A partir do momento em que os Valores de Referência das Cotas Subclasse Seniores, das Cotas Subclasse Mezanino I e das Cotas Subclasse Mezanino II sejam iguais a zero, na forma dos itens (a), (b) e (c) da Cláusula 7.2 acima, nada mais será devido aos Cotistas a título de amortização e/ou rendimentos, devendo todo o valor excedente decorrente da venda dos Ativos Imobiliários passar a ser direcionado pelo Fundo à Even, como complemento do preço de aquisição dos Ativos Imobiliários, na forma do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças e da Cláusula 2.12 acima.

7.5. Igualmente, e na forma do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, caso a Even seja substituída ou destituída de suas funções sem Justa Causa, além das demais hipóteses previstas na Cláusula 2.21 deste Regulamento, o complemento do preço inicial de transferência dos Ativos Imobiliários previsto na Cláusula 2.12 deste Regulamento deverá ser pago a Even no momento da sua substituição ou destituição, independentemente de quaisquer dos Valores de Referência das Cotas Senior, das Cotas Subclasse Mezanino I ou das Cotas Subclasse Mezanino II informados nos itens (a), (b) e (c) do Cláusula 7.2 acima serem iguais a zero, devendo tal pagamento ser considerado um complemento do preço de aquisição dos Ativos Imobiliários.

7.6. Não haverá qualquer limite quanto ao número de Cotas ou de séries que poderão ser emitidas pelo Fundo.

7.7. A partir da primeira integralização de Cotas, seu respectivo valor será calculado diariamente, devendo corresponder ao valor do Patrimônio Líquido dividido pelo número de Cotas em circulação na respectiva data de cálculo.

7.8. Todo Dia Útil, desde que o Patrimônio Líquido do Fundo assim permita e após o pagamento ou provisionamento das despesas e encargos do Fundo, será incorporado ao valor de cada Cota, a título de distribuição dos resultados da Carteira do Fundo relativos ao Dia Útil imediatamente anterior, o valor correspondente à valorização das Cotas, de acordo com a ordem de prioridade indicada nos incisos (i), (ii) e (iii) da Cláusula 7.2 acima, limitado ao Valor de Referência das respectivas classes de Cotas, em base pro rata entre as múltiplas séries de Cotas, caso aplicável.

7.9. Sem prejuízo das demais obrigações que eventualmente sejam previstas no ato que aprovar uma emissão de Cotas, no momento da subscrição de Cotas, o subscritor:

- (i) assinará o boletim individual de subscrição ou documento de aceitação da oferta, conforme aplicável, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela respectiva oferta;
- (ii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento;
- (iii) assinará o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, declarando estar ciente;
- (iv) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objetivo e à política de investimento do Fundo; e (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo; e
- (v) tratando-se de distribuição de Cotas por meio de Oferta Restrita, declarará sua condição de Investidor Profissional e atestará estar ciente de que, dentre outras características e condições, (a) a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (b) as Cotas adquiridas estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

7.10. As Cotas deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo respectivo preço de integralização, no ato de sua subscrição, admitindo-se a compensação, nos termos do artigo art. 368 e seguintes do Código Civil Brasileiro, do montante a ser integralizado com montante eventualmente devido pelo Fundo ao respectivo Cotista, sendo vedada a integralização em bens e direitos e a integralização via chamadas de capital.

7.11. O Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento será responsável pelo pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total de recursos inadimplidos, sem prejuízo dos termos e condições estabelecidos no respectivo boletim de subscrição, caso aplicável.

7.11.1 Constituído em mora o Cotista que não integralizar as Cotas subscritas, poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas não integralizadas por Cotista inadimplente reverterá ao Fundo.

7.11.2. Se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, na forma do Cláusula 7.9 acima, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo Cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado a prosseguir na execução do valor remanescente.

7.11.3. O descumprimento, total ou parcial, pelo Cotista da sua obrigação de aportar recursos no Fundo no respectivo vencimento, resultará, além das penalidades descritas acima, na suspensão dos direitos do Cotista inadimplente de (i) votar em qualquer Assembleia Geral e Assembleia Especial de Cotistas, inclusive em relação às suas Cotas já integralizadas; (ii) alienar ou transferir suas Cotas; e (iii) receber amortizações, resgates, distribuições de resultados, bem como os valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação do Fundo.

7.12. As Cotas, observada a ordem de prioridade estabelecida nos incisos (i), (ii) e (iii) do Cláusula 7.2, poderão ser amortizadas mensalmente pelo Administrador, de acordo com os termos, prazos e condições estabelecidos no Cláusula 10.2 deste Anexo Descritivo, até o pagamento da respectiva última parcela de amortização.

7.13. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota na Data de Referência, nos termos do Cláusula 10.2 e Apenso III deste Anexo Descritivo.

7.14. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas devida não for um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no Dia Útil imediatamente seguinte.

7.15. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

7.16. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das Cotas, as Cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista e respectiva classe, na composição do patrimônio do Fundo.

7.17. O Fundo buscará um parâmetro de rentabilidade para remunerar as Cotas de forma a atingir Valores de Referência iguais a zero, o qual não constitui, sob qualquer hipótese, promessa de rendimentos ou obrigação em assegurar tal remuneração aos Cotistas por parte do Administrador, do Consultor Especializado, das instituições intermediárias responsáveis pela

colocação das Cotas ou de quaisquer de suas respectivas Partes Relacionadas. O Valor de Referência das Cotas deverá ser observado, exclusivamente, para definir a ordem de preferência de recebimento entre as classes de Cotas.

7.18. Após as distribuições, pelo Fundo, dos montantes acumulados equivalentes ao Valor de Referência das Cotas de cada classe de Cotas, o Administrador informará aos Cotistas sobre o início do pagamento da classe subsequente, observada a ordem de prioridade estabelecida neste Regulamento, mediante aviso ao mercado.

7.19. Não é permitido aos Cotistas solicitar o resgate de Cotas.

7.20. As Cotas Subclasse Seniores e as Cotas Subclasse Mezanino I serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, administrado pela B3. As Cotas Subclasse Mezanino II objeto da Segunda Emissão serão subscritas e integralizadas pelo respectivo investidor junto à instituição escrituradora das Cotas do Fundo, sendo que o referido investidor poderá registrar as Cotas Subclasse Mezanino II para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, administrado pela B3, após a respectiva integralização.

7.21. Quando distribuídas por meio de Oferta Restrita, as Cotas somente poderão ser negociadas depois de decorridos 3 (três) meses da respectiva data de subscrição, nos termos da Resolução CVM nº 160/2022, observado o disposto no artigo 86, inciso I da referida instrução.

7.22. A aquisição das Cotas pelo investidor no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial: (i) às disposições relativas à política de investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

7.23. Na hipótese de negociação das Cotas em operações conduzidas no mercado secundário, o agente intermediário da respectiva negociação será integralmente responsável por comprovar o cumprimento do disposto no Cláusula 7.9 acima, no caso de Cotas que tenham sido objeto de Oferta Restrita.

7.24. Sem prejuízo do disposto no Cláusula 7.21 acima, na hipótese de negociação das Cotas em operações conduzidas no mercado secundário, ou, ainda, em qualquer outra hipótese de cessão ou transferência das Cotas, o Cotista vendedor das Cotas deverá (i) obter do respectivo adquirente declaração de Investidor Qualificado ou comprovação da qualidade de Investidor Qualificado, conforme o caso; e (ii) enviar imediatamente ao Administrador a declaração de que trata este Cláusula.

7.25. Caso um Cotista venha a alienar suas Cotas a terceiros e/ou a outros Cotistas sem observância do disposto neste Regulamento ou em eventual acordo firmado entre os Cotistas, tal operação será nula e não surtirá quaisquer efeitos.

## **8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO E PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

8.11. O patrimônio da Classe equivale à soma algébrica do disponível com o valor em reais da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades da Classe (“Patrimônio Líquido”).

8.12. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão de exclusiva responsabilidade do Administrador, e serão adquiridos pelo Administrador, em caráter fiduciário pelo Administrador, por conta e em benefício da Classe e dos Cotistas, cabendo ao Administrador 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 do Fundo, observados os termos deste Regulamento, e, conforme o caso, a recomendação do Gestor, com o suporte do Consultor Especializado e obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

8.13. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas neste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

8.14. 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.

8.15. O Cotista não será titular e tampouco poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo e não responderá pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

## **9. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS**

9.11. O exercício social da Classe tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro de cada ano do mesmo ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

9.12. A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

9.13. O critério de precificação dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de precificação dos ativos do Custodiante.

9.14. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira da Classe, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Gestor, pelo Consultor Especializado ou por empresa especializada, conforme laudo de avaliação elaborado quando da sua aquisição pela Classe.

9.15. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do Imóvel avaliado, a ser contratado pelo Administrador sob orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário.

9.15.2. Caberá ao Administrador em conjunto com o Gestor, com o suporte do Consultor Especializado, às expensas da Classe, providenciar o laudo de avaliação especificado na Cláusula acima.

## **10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

10.1. A Classe deverá distribuir aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral, encerrado, na forma da legislação aplicável, em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93.

10.2. Os lucros apurados na forma acima poderão ser pagos, mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no fechamento do dia 17 (dezesete) de cada mês, ou, caso não seja um Dia Útil, o Dia Útil subsequente. Os pagamentos serão realizados em no mínimo 5 (cinco) dias úteis a contar de tal data

por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

10.3. Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Financeiros, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários, a Reserva de Caixa e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

10.4. A Classe deverá amortizar parcialmente as Cotas das Subclasses, de acordo com a prioridade das Subclasses prevista neste Regulamento.

10.4.1. A amortização parcial das Cotas das Subclasses implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a conseqüente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio amortizado. Após a amortização total das Cotas das Subclasses, de acordo com a prioridade das Subclasses prevista neste Regulamento, tais Cotas serão canceladas, sendo que as Cotas da Subclasse subsequente passarão a ser amortizadas, de acordo com a ordem estabelecida no Cláusula 7.2. A amortização será linear para determinada Subclasse de Cotas.

10.5. Para arcar com as despesas e encargos da Classe, será formada pelo Administrador uma Reserva de Caixa correspondente a:

(i) na data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão, R\$300.000,00 (trezentos mil reais); e

(ii) após a primeira data de integralização de Cotas da Primeira Emissão e até a liquidação do Fundo, em valor suficiente para cobrir as despesas e encargos da Classe por um período de 4 (quatro) meses.

10.5.1. Para a constituição ou reposição da Reserva de Caixa, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral da Classe apurado na forma do Cláusula 10.1 acima.

10.5.2. Os recursos da Reserva de Caixa serão aplicados nos Ativos Financeiros e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão servir para recompor a Reserva de Caixa.

10.6. Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe, incluindo a Reserva de Caixa, venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante recomendação do Consultor Especializado, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários, das SPEs, das unidades autônomas dos Empreendimentos e/ou dos Ativos Financeiros.

10.7. Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no Cláusula 10.6 acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de ativos, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários, as SPEs, as unidades autônomas dos Empreendimentos e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos da Classe não seja suficiente para pagamento das obrigações contratuais e legais, que não estejam relacionadas aos imóveis e empreendimentos investidos pela Classe, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Especial de Cotistas, para aportar capital na Classe, para que as obrigações pecuniárias da Classe sejam adimplidas, sem distinção ou ordem de prioridade entre as Cotistas, independentemente da Subclasse de suas Cotas. Na hipótese de não existência de recursos para pagamento das obrigações contratuais e legais, o aporte de capital na Classe não necessitará de anuência prévia da Even e tampouco irá gerar a obrigação de pagamento do valor descrito na Cláusula 2.12 acima.

10.8. Por ocasião da amortização das Cotas das Subclasses, respeitada a ordem de prioridade estabelecida neste Regulamento, os Cotistas beneficiados com a amortização, a qualquer título, inclusive em razão de liquidação do Fundo, se for o caso, deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou cópia de documento que comprove o valor de aquisição das Cotas, incluindo, mas não se limitando a notas de corretagem. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito à tributação, conforme determinar a regra tributária aplicável para cada caso.

## 11. ASSEMBLEIA ESPECIAL

11.1. A Assembleia Especial de Cotistas da Classe é responsável por deliberar as matérias específicas da Classe, na forma da Resolução CVM 175, sendo-lhe aplicável as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

11.2. Conforme estabelecido nos itens abaixo, é de competência exclusiva da Assembleia Especial deliberar sobre as seguintes matérias, além de outras que possam ser atribuídas pela regulamentação vigente ou por este Anexo Descrito, respeitando-se os quóruns estipulados na Parte Geral, deste Regulamento:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) a alteração deste Anexo;
- (iii) a destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas cotas, conforme orientação do Gestor Imobiliário;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação da Classe;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Anexo;
- (vii) o plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (viii) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação, conforme aplicável;
- (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 de que trata o artigo 20 do Anexo III da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) amortização das cotas da Classe, conforme orientação do Gestor Imobiliário;
- (xii) alteração do prazo de duração da Classe;
- (xiii) deliberação sobre a alienação, venda, permuta ou transferência, total ou parcial, a qualquer título da propriedade de qualquer imóvel integrante da carteira da Classe, observada a prévia e necessária recomendação do Gestor Imobiliário;
- (xiv) deliberar sobre a realização de operações que caracterizem potencial conflito de interesses, conforme regulamentação aplicável, incluindo em relação as disposições sobre conflitos de interesses previstas no artigo 27, parágrafo 1º do Artigo 31 e artigo 32, inciso IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xv) alteração da Taxa de Administração e caso a Classe venha contar com um gestor, da taxa

de gestão; e

(xvi) contratação de formador de mercado para as cotas da Classe.

## 12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DA CLASSE

12.11. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos de titularidade desta Classe e a responsabilidade de cada Cotista estará limitada ao valor de subscrição das Cotas de suas respectivas titularidades, sem prejuízo do disposto no Cláusula 10.7 acima.

12.12. Na máxima extensão permitida pela legislação e regulamentação aplicáveis, e para os respectivos fins, inclusive, sem limitação, aqueles de que trata o Código Civil, fica expressamente consignada neste Anexo Descritivo a limitação da responsabilidade: (i) de cada Cotista ao valor subscrito na Classe; e (ii) dos prestadores de serviços essenciais, perante o Fundo e a Classe e entre si, ao cumprimento dos deveres e responsabilidades particulares de cada um, em quaisquer dos casos sem qualquer solidariedade entre si e nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, e sem prejuízo da responsabilidade do prestador de serviço pelos prejuízos que causar quando proceder com culpa, dolo ou má-fé.

12.13. Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido da Classe está negativo, deve, imediatamente, (i) suspender a realização da amortização de Cotas; (ii) não realizar novas subscrições de Cotas; (iii) comunicar a existência do Patrimônio Líquido negativo ao Gestor; e (iv) divulgar fato relevante, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 175/22.

12.13.2. Após tomadas as medidas previstas na Cláusula acima, o Administrador deverá, em até 20 (vinte) dias, (i) elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com o Gestor, do qual conste, no mínimo: (a) análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo; (b) balancete; e (c) proposta de resolução para o Patrimônio Líquido negativo, que, a critério do Administrador e do Gestor, pode contemplar as possibilidades previstas no §4º, do artigo 122, da Resolução CVM 175/22, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pelo Fundo, em benefício da Classe, exclusivamente para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; e (ii) convocar Assembleia Geral, para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo de que trata o item (i), em até 2 (dois) Dias Úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

12.13.3. Após a adoção das medidas previstas acima, caso o Administrador e o Gestor, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas referidas na Cláusula 11.3 acima será facultativa.

12.13.4. Na hipótese da Assembleia Geral referida no item (ii) da Cláusula 11.3.1:

(i) caso anteriormente à convocação da Assembleia Geral, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, o Gestor e o Administrador ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta Cláusula e seus derivados, devendo o Administrador divulgar novo fato relevante, no qual devem constar o Patrimônio Líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

(ii) caso posteriormente à convocação da Assembleia Geral e anteriormente à sua realização, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Assembleia Geral deve ser realizada exclusivamente para que o Gestor apresente aos Cotistas o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item (iii) abaixo.

(iii) na ocorrência da Assembleia Geral, em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades: (a) cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações das Cotas, hipótese que fica afastada proibição de realização de novas subscrições de Cotas; (b) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelo Administrador e pelo Gestor; (c) liquidar a Classe, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu Patrimônio Líquido; ou (d) determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

(iv) o Gestor deve comparecer à Assembleia Geral, na qualidade de responsável pela gestão da carteira de ativos, observado que a sua ausência não impõe ao Administrador qualquer óbice quanto a sua realização.

(v) é permitida ainda a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

(vi) caso a Assembleia Geral não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade previstas no item (iii) acima, o Administrador deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

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

12.15. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência, o Administrador deve divulgar fato relevante, sendo certo que qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui um Evento de Liquidação da Classe.

12.16. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência, o Administrador deve divulgar fato relevante e efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

12.16.2. Caso o Administrador não efetue o cancelamento de modo tempestivo, a Superintendência da CVM competente deve efetuar o cancelamento do registro, informando tal cancelamento ao Administrador e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

12.16.3. O cancelamento do registro da Classe não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

### 13. RISCOS

13.11. Na implantação da política de investimentos descrita neste Anexo Descritivo, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sujeitos a determinados riscos, conforme indicados do Apenso I, inerentes aos setores de negócios da Sociedade Investida e das SPEs, além de aspectos ambientais, técnicos e de licenciamento relacionados, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Especializado, em hipótese alguma, exceto nos termos da legislação aplicável, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos bens da Carteira, ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas. Adicionalmente, os investimentos da Classe estarão sujeitos a riscos dos emitentes dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo e a riscos de crédito, de modo geral.

13.12. Os investimentos do Fundo sujeitam-se aos riscos inerentes à concentração da Carteira e de liquidez e à natureza dos negócios desenvolvidos pela Sociedade Investida e pelas SPEs em que serão realizados os investimentos do Fundo. Tendo em vista estes fatores, os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, devendo o investidor que decidir aplicar

recursos no Fundo estar ciente e ter pleno conhecimento de que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações.

#### **14. DESPESAS E ENCARGOS DA CLASSE**

14.11. São aquelas especificadas no Capítulo 11 do Regulamento.

14.12. Em acréscimo ao disposto na parte geral do Regulamento, constituem encargos da Classe as seguintes despesas:

- (i) taxa de performance, se houver;
- (ii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (iii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do artigo 27 do Anexo Normativo III;
- (iv) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (v) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (vi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III.

#### **15. CONFLITO DE INTERESSES**

15.11. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III.

15.12. Não poderão votar nas Assembleias Gerais ou Especiais os Cotistas que estejam em situação que configure Conflito de Interesses, ressalvadas as hipóteses em que (i) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no fundo, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas conflitadas ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, da mesma Classe ou Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador.

#### **16. LIQUIDAÇÃO**

16.1. A Classe será dissolvida ou liquidada (i) mediante deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento; ou (ii) independentemente de deliberação dos Cotistas, (ii.1.) caso não seja aprovada a aquisição dos Ativos Imobiliários que são detidos por Parte Relacionada ao Consultor Especializado que dependerá da aprovação prévia, específica e informada, pelos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada após o encerramento da Oferta Restrita referente às Cotas Subclasse Seniores e às Cotas Subclasse Mezanino I da Primeira Emissão, observado o quórum aplicável, ou (ii.2) quando da venda da totalidade e recebimento do produto das unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos detidos pelas SPEs, desde que não haja quaisquer passivos registrados no Fundo e/ou na Classe, na Sociedade Investida ou em qualquer das SPEs que impeçam a referida liquidação.

16.2. No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos Cotistas, observada a ordem de preferência das Subclasses de Cotas e observada a proporção detida

por cada Cotista, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

15.3. Na hipótese de liquidação da Classe, 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.

15.4. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe 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.

15.5. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe mediante o encaminhamento à CVM:

(i) no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF; e

(ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe acompanhada do relatório do auditor independente.

15.6. O pagamento do produto da liquidação da Classe aos Cotistas, conforme o caso, deverá ser realizado em prazo não superior a 120 (cento e vinte) dias, exceto se determinado de outra forma pela Assembleia Geral que deliberar a liquidação da Classe, e somente depois de deduzidas as despesas e encargos da Classe, devendo ser observado os demais procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral.

15.7. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, na hipótese de a Assembleia Geral referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos integrantes da Carteira aos Cotistas.

15.8. Nos termos do Cláusula 15.7 acima, na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da Carteira mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

15.9. No caso de constituição do condomínio referido acima, os Cotistas deverão eleger administrador para o referido condomínio dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, na proporção dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

15.10. Caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas em circulação.

## **17. TRIBUTAÇÃO**

17.11. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, o Gestor envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

17.12. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

17.13. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

17.14. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação;

17.15. 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.

## **18. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS**

18.11. O Administrador é obrigada a divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo à Classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

18.12. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento da Classe ou aos ativos da carteira deve ser comunicado a todos os Cotistas da Classe; informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso; divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e mantido nas páginas do Administrador e do Gestor e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.

18.13. O Administrador deve fazer as publicações previstas neste Anexo Descritivo sempre na página do Administrador na rede mundial de computadores e qualquer mudança deve ser precedida de aviso aos Cotistas, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo meio utilizado para divulgação das informações do Fundo e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

18.14. Sem prejuízo de outras ocorrências relativas à Classe e dos demais fatos relevantes que possam estar relacionados ao Fundo de maneira geral, são exemplos de fatos potencialmente relevantes os seguintes:

- (i) a mudança ou substituição de qualquer prestador de serviço específico da Classe, se houver; e
- (ii) a ocorrência de atrasos na distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe.

18.15. A divulgação das informações previstas neste Anexo Descritivo deve ser feita por meio de publicação na página do Administrador na rede mundial de computadores ou por meio de correio eletrônico, exceto quando se tratar de ato ou fato relevante, que deverá ser observado o disposto neste Capítulo 18 deste Anexo Descritivo. Qualquer mudança com relação a tal política deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

## 19. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

19.11. O Administrador deve enviar aos Cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as seguintes informações:

- (i) quadrimestralmente, em até 15 (quinze) dias após o encerramento do quadrimestre civil a que se referirem, as informações referidas no Suplemento L da Resolução CVM 175/22;
- (ii) semestralmente, em até 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do semestre a que se referir, a composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram;
- (iii) anualmente, em até 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem, as demonstrações contábeis do fundo e, caso existentes, de suas classes de cotas, acompanhadas dos pareceres de auditoria independente;
- (iv) no mesmo dia de sua convocação, edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias de cotistas; e
- (v) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia de cotistas.

19.11.2. A informação semestral referida acima deve ser enviada à CVM com base no exercício social do Fundo.

19.11.3. A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Resolução CVM nº 175/22 serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores ([www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

19.12. O Administrador é o responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações contábeis, devendo definir a classificação contábil da classe de cotas entre entidade ou não de investimento e efetuar o adequado reconhecimento, mensuração e divulgação do valor dos investimentos, conforme previsto na regulamentação específica.

19.13. O Administrador, sem se eximir de suas responsabilidades pela elaboração das demonstrações contábeis, pode utilizar informações de terceiros, para efetuar a classificação contábil da classe de cotas ou, ainda, para determinar o valor justo dos seus investimentos.

19.14. Para fins do disposto neste Regulamento, o comunicado, envio, divulgação e/ou

disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

19.15. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

## **20. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

20.11. Nos termos dos artigos 66 e seguintes da Resolução CVM 175/22, a Classe terá escrituração contábil própria. As demonstrações financeiras anuais da Classe serão auditadas por Auditor Independente registrado na CVM em conjunto com as demonstrações financeiras gerais do Fundo e estarão sujeitas ao disposto na legislação vigente.

20.12. As demonstrações financeiras da Classe serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, observadas as disposições legais aplicáveis.

20.13. O exercício social da Classe terá duração de 12 (doze) meses, ocorrendo o encerramento conforme definido no Quadro Específico, quando serão levantadas as demonstrações contábeis da Classe relativas ao período findo.

20.14. As normas aplicáveis à elaboração e divulgação das demonstrações financeiras e os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas e apropriação de despesas da Classe, serão, respectivamente, efetuadas ou reconhecidas com a observância das regras e procedimentos definidos pela CVM.

## **21. DISPOSIÇÕES GERAIS**

21.11. Para fins do disposto neste Anexo Descritivo, o comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Anexo Descritivo ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

21.12. Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

21.13. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Anexo Descritivo ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

21.14. Para obtenção de outras informações acerca do Fundo e da Classe, esclarecimento de dúvidas ou reclamações, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail [ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br) ou pelo telefone (21) 3514-0000.

**22. FORO**

22.11. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Anexo Descritivo e que envolvam o Fundo ou a Classe, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Rio de Janeiro, 30 de junho de 2025.

---

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

\* \* \* \*

**APÊNDICE I - APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE SENIORES DE EMISSÃO DA CLASSE DE COTAS DO ESTOQUE RESIDENCIAL E COMERCIAL RIO DE JANEIRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

<b>Público-Alvo</b>	Investidores Qualificados
<b>Condomínio</b>	Fechado
<b>Prazo</b>	Indeterminado
<b>Taxas e outros Encargos</b>	
<p>(i) <b>Taxa de Administração:</b> a Taxa de Administração a ser paga pelo Fundo será rateada proporcionalmente pelo Cotista detentor de Cotas Subclasse Seniores, Cotas Subclasse Mezanino I e Cotas Subclasse Mezanino II.</p>	
<p>(ii) <b>Taxa de Consultoria:</b> a Taxa de Administração a ser paga pelo Fundo será rateada proporcionalmente pelo Cotista detentor de Cotas Subclasse Seniores, Cotas Subclasse Mezanino I e Cotas Subclasse Mezanino II.</p>	
<b>Características das Cotas Subclasse Seniores:</b>	
<p>As Cotas Subclasse Seniores conferirão aos seus titulares prioridade, em relação às Cotas Subclasse Mezanino I e Cotas Subclasse Mezanino II, no pagamento dos valores distribuídos a título de amortização e/ou rendimentos, até que o Valor de Referência das Cotas Subclasse Seniores, conforme definido no item (a) do termo definido “Valor de Referência” do Capítulo 1 da Parte Geral deste Regulamento, seja igual a zero</p>	
<p>As Cotas Subclasse Seniores deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo respectivo preço de integralização, no ato de sua subscrição, admitindo-se a compensação, nos termos do artigo art. 368 e seguintes do Código Civil Brasileiro, do montante a ser integralizado com montante eventualmente devido pelo Fundo ao respectivo Cotista, sendo vedada a integralização em bens e direitos e a integralização via chamadas de capital.</p>	
<p>As Cotas Subclasse Seniores serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, administrado pela B3.</p>	
<p>O Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento será responsável pelo pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total de recursos inadimplidos, sem prejuízo dos termos e condições estabelecidos no respectivo boletim de subscrição, caso aplicável.</p>	
<p>Além da Taxa de Administração, da Taxa de Consultoria, as despesas e encargos serão rateadas proporcionalmente entre os Cotista detentor de Cotas Subclasse Seniores, Cotas Subclasse Mezanino I e Cotas Subclasse Mezanino II.</p>	

**APÊNDICE II - APÊNDICE DAS COTAS SUBCLASSE MEZANINO I DE EMISSÃO DA CLASSE DE COTAS DO ESTOQUE RESIDENCIAL E COMERCIAL RIO DE JANEIRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

<b>Público-Alvo</b>	Investidores Qualificados
<b>Condomínio</b>	Fechado
<b>Prazo</b>	Indeterminado
<b>Taxas e outros Encargos</b>	
<p><b>(i) Taxa de Administração:</b> a Taxa de Administração a ser paga pelo Fundo será rateada proporcionalmente pelo Cotista detentor de Cotas Subclasse Seniores, Cotas Subclasse Mezanino I e Cotas Subclasse Mezanino II.</p>	
<p><b>(ii) Taxa de Consultoria:</b> a Taxa de Administração a ser paga pelo Fundo será rateada proporcionalmente pelo Cotista detentor de Cotas Subclasse Seniores, Cotas Subclasse Mezanino I e Cotas Subclasse Mezanino II.</p>	
<b>Características das Cotas Subclasse Mezanino I:</b>	
<p>As Cotas Subclasse Mezanino I conferirão aos seus titulares prioridade, em relação às Cotas Subclasse Mezanino II, no pagamento dos valores distribuídos a título de amortização e/ou rendimentos, até que o Valor de Referência das Cotas Subclasse Mezanino I, conforme definido no item (b) do termo definido “Valor de Referência” do Capítulo 1 da Parte Geral deste Regulamento, seja igual a zero;</p>	
<p>As Cotas Subclasse Mezanino I deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo respectivo preço de integralização, no ato de sua subscrição, admitindo-se a compensação, nos termos do artigo art. 368 e seguintes do Código Civil Brasileiro, do montante a ser integralizado com montante eventualmente devido pelo Fundo ao respectivo Cotista, sendo vedada a integralização em bens e direitos e a integralização via chamadas de capital.</p>	
<p>As Cotas Subclasse Mezanino I serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, administrado pela B3.</p>	
<p>O Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento será responsável pelo pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total de recursos inadimplidos, sem prejuízo dos termos e condições estabelecidos no respectivo boletim de subscrição, caso aplicável.</p>	
<p>Além da Taxa de Administração, da Taxa de Consultoria, as despesas e encargos serão rateadas proporcionalmente entre os Cotista detentor de Cotas Subclasse Seniores, Cotas Subclasse Mezanino I e Cotas Subclasse Mezanino II.</p>	

**APÊNDICE III - APÊNDICE DAS COTAS SUBCLASSE MEZANINO II DE EMISSÃO DA CLASSE DE COTAS DO ESTOQUE RESIDENCIAL E COMERCIAL RIO DE JANEIRO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

<b>Público-Alvo</b>	Investidores Qualificados
<b>Condomínio</b>	Fechado
<b>Prazo</b>	Indeterminado
<b>Taxas e outros Encargos</b>	
<p><b>(i) Taxa de Administração:</b> a Taxa de Administração a ser paga pelo Fundo será rateada proporcionalmente pelo Cotista detentor de Cotas Subclasse Seniores, Cotas Subclasse Mezanino I e Cotas Subclasse Mezanino II.</p> <p><b>(ii) Taxa de Consultoria:</b> a Taxa de Administração a ser paga pelo Fundo será rateada proporcionalmente pelo Cotista detentor de Cotas Subclasse Seniores, Cotas Subclasse Mezanino I e Cotas Subclasse Mezanino II.</p>	
<b>Características das Cotas Subclasse Mezanino II:</b>	
<p>As Cotas Subclasse Mezanino II receberão os recursos decorrentes de amortização e/ou rendimentos, até que o Valor de Referência das Cotas Subclasse Mezanino II, conforme definido no item (c) do termo definido “Valor de Referência” do Capítulo 1 da Parte Geral deste Regulamento, seja igual a zero.</p> <p>As Cotas Subclasse Mezanino II deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo respectivo preço de integralização, no ato de sua subscrição, admitindo-se a compensação, nos termos do artigo art. 368 e seguintes do Código Civil Brasileiro, do montante a ser integralizado com montante eventualmente devido pelo Fundo ao respectivo Cotista, sendo vedada a integralização em bens e direitos e a integralização via chamadas de capital.</p> <p>As Cotas Subclasse Mezanino II objeto da Segunda Emissão serão subscritas e integralizadas pelo respectivo investidor junto à instituição escrituradora das Cotas do Fundo, sendo que o referido investidor poderá registrar as Cotas Subclasse Mezanino II para negociação no mercado secundário em mercado de bolsa, administrado pela B3, após a respectiva integralização.</p> <p>O Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento será responsável pelo pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total de recursos inadimplidos, sem prejuízo dos termos e condições estabelecidos no respectivo boletim de subscrição, caso aplicável.</p> <p>Além da Taxa de Administração, da Taxa de Consultoria, as despesas e encargos serão rateadas proporcionalmente entre os Cotista detentor de Cotas Subclasse Seniores, Cotas Subclasse Mezanino I e Cotas Subclasse Mezanino II.</p>	

## APENSO I - Fatores de Risco

Na implantação da política de investimentos descrita neste Regulamento, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sujeitos a determinados riscos inerentes aos setores de negócios da Sociedade Investida e das SPEs, além de aspectos ambientais, técnicos e de licenciamento relacionados, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Especializado, em hipótese alguma, exceto nos termos da legislação aplicável, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos bens da Carteira, ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas. Adicionalmente, os investimentos do Fundo estarão sujeitos a riscos dos emitentes dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira do Fundo e a riscos de crédito, de modo geral.

Os investimentos do Fundo sujeitam-se aos riscos inerentes à concentração da Carteira e de liquidez e à natureza dos negócios desenvolvidos pela Sociedade Investida e pelas SPEs em que serão realizados os investimentos do Fundo. Tendo em vista estes fatores, os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com outras alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, devendo o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo estar ciente e ter pleno conhecimento de que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações.

Os principais riscos a que o Fundo está sujeito, pelas características dos mercados em que investe, são:

1. O Governo Federal Exerce Influência Significativa Sobre a Economia Brasileira. O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar tanto na rentabilidade como no valor de negociação das Cotas.
2. Riscos de Mercado e Fatores Macroeconômicos Relevantes. Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.
3. Risco da Morosidade da Justiça e da Administração Pública Brasileira e Decisões Judiciais

ou Administrativas Desfavoráveis. O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais ou administrativas relacionadas aos Ativos Imobiliários e/ou aos Empreendimentos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo, conforme aplicável. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário e administrativo brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais ou administrativas relacionadas aos ativos integrantes de sua Carteira ou que o Fundo tenha reservas suficientes para pagamento de custas e honorários o que, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor das Cotas.

4. Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário. O valor das Cotas e o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros sofrem variações por fatores exógenos diversos, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda, mudanças legislativas, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias e alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia, como o mercado imobiliário. A redução do poder aquisitivo da população pode ter conseqüências negativas sobre o valor recebido em decorrência da comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos e, conseqüentemente, no valor dos Ativos Imobiliários, afetando o rendimento do Fundo. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e suas respectivas Partes Relacionadas, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

5. Riscos de Liquidez e Impossibilidade de Resgate das Cotas. 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 sendo admitido aos cotistas solicitar o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

6. Riscos de Liquidez da Carteira. Determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador e o Gestor poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios Ativos Imobiliários e/ou aos Empreendimentos e também ao funcionamento do Fundo, sendo necessário aporte de capital por parte dos Cotistas. Ainda, a variação negativa dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas situações em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da Carteira. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da Carteira, há o risco de receberem frações ideais da Sociedade Investida, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tal ativo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

7. Riscos Decorrentes do Prazo do Fundo e das Cotas. O Fundo não tem prazo de duração

determinado. Considerando que a aquisição de 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 ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário, conforme o caso. Ainda, tendo em vista que o Fundo é constituído como um fundo fechado, o investidor não poderá resgatar suas Cotas a não ser quando da liquidação do Fundo e/ou do vencimento de cada emissão de Cotas.

8. 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 de suas cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo fundo de investimento imobiliário. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes indiretamente da venda das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, bem como dependerá diretamente da rentabilidade dos Ativos Financeiros que compõem a Carteira.

9. Risco de Diluição Relativo a Novas Emissões de Cotas. Para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas emissões de Cotas que poderão ocorrer. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

10. Risco Relativo à Concentração. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das 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 deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

11. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, de qualquer instituição pertencente aos seus respectivos conglomerados econômicos, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

12. Risco de Concentração da Carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e o saldo restante será destinado para a aquisição dos Ativos Financeiros, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. O Fundo, dessa forma, concentrará seus recursos no investimento na Sociedade Investida. Assim sendo, não compõe o escopo da política de investimento do Fundo diversificar os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, o que gera uma concentração da Carteira, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da Carteira nos Ativos Imobiliários, ou seja, na Sociedade Investida que detém as SPEs, e nos Ativos Financeiros.

13. Riscos de Crédito. Os Cotistas terão direito ao recebimento de rendimentos decorrentes do investimento na Sociedade Investida, que por sua vez, tem como objeto social participar como sócia no capital social das SPEs detentoras dos Empreendimentos, conforme disposto neste Regulamento. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não existência ou não distribuição de dividendos da Sociedade Investida, que por sua vez, está sujeita ao risco de comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, bem como ao risco de crédito dos compradores das unidades imobiliárias dos Empreendimentos.

Os compradores das unidades imobiliárias poderão não ter recursos suficientes para honrar com as dívidas contraídas nos compromissos de compra e venda das unidades imobiliárias dos Empreendimentos ou, ainda, poderão rescindir, ceder ou distratar referidos compromissos, o que poderá impactar o fluxo financeiro esperado do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os Ativos Financeiros que poderão compor a Carteira estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

14. Risco de Desvalorização dos Empreendimentos. Como os recursos do Fundo destinam-se preponderantemente ao investimento na Sociedade Investida que, por sua vez, possui como objeto social participar como sócia no capital das SPEs detentoras dos Empreendimentos, um fator que deve ser levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os Empreendimentos. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor das unidades imobiliárias a serem comercializadas, os Empreendimentos e, por consequência, as Cotas. O investimento da Sociedade Investida em determinadas SPEs detentoras de unidades imobiliárias em Empreendimentos que se situam em regiões menos valorizadas ou que se desvalorizem após o investimento do Fundo, por qualquer motivo, poderá impactar adversamente a rentabilidade das Cotas.

15. Risco de Não Liberação de Garantias Reais Imobiliárias Incidentes Sobre Unidades Autônomas Integrantes dos Empreendimentos: Determinadas unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos encontram-se alienadas fiduciariamente em garantia de obrigações da Even. Com os recursos do preço de aquisição das ações da Sociedade Investida, tais obrigações serão quitadas pela Even, visando à liberação das garantias reais imobiliárias. Caso a Even não proceda a referido pagamento, determinadas unidades autônomas integrantes dos Empreendimento poderão permanecer oneradas, prejudicando a sua comercialização, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

16. Riscos de Patrimônio Líquido Negativo e Necessidade de Aporte de Capital. Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo, que poderá culminar na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Ainda, o Cotista que não realizar o pagamento quando chamado para aportar capital no Fundo na ocorrência de Patrimônio Líquido negativo ficará de pleno direito constituído em mora e terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais, pagamento de distribuição de rendimentos em igualdade de condições com os demais Cotistas) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Caso o Fundo não tenha e os Cotistas não aportem os recursos necessários para a cobrança dos ativos integrantes da Carteira e salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas, o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo Fundo. Nesse caso, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas poderão sofrer prejuízos. Conseqüentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

17. Riscos Relacionados à Cobrança dos Ativos. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da Carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, inclusive pagamento de despesas que podem não estar cobertas integralmente pela Reserva de Caixa, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter qualquer procedimento em defesa de seus interesses, inclusive os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos ou pagamento de despesas para as quais as disponibilidades do Fundo não sejam suficientes, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte. O Administrador não será responsável pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não adoção de quaisquer medidas, propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, ou pagamento de quaisquer despesas pelo Fundo caso as disponibilidades do Fundo não sejam suficientes e os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto. Nesse caso, o Fundo e, conseqüentemente, os Cotistas poderão sofrer prejuízos.

18. Risco de Sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física das unidades imobiliárias que integram os Empreendimentos, os recursos obtidos pela cobertura do seguro eventualmente contratado dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações que eventualmente serão pagas pelas seguradoras poderão não ser suficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores eventualmente pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, o Patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, o valor das Cotas, será afetado adversamente.

Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos das apólices de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Ainda, as SPEs detidas pela Sociedade Investida poderão, na qualidade de proprietárias das unidades autônomas integrantes dos Empreendimentos, ser responsabilizadas judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

19. Risco de Não Cobertura do Seguro Contratado pelos Condomínios dos Empreendimentos ou de Não Contratação de Seguro Adicional. Em razão das unidades autônomas dos Empreendimentos estarem desocupadas, o seu seguro patrimonial é contratado pelos respectivos condomínios dos Empreendimentos. Caso haja algum problema na vigência ou na cobertura de uma ou mais apólices contratadas pelos condomínios dos Empreendimentos, ou caso não haja contratação de seguro adicional pelo Fundo, é possível que o Fundo tenha que cobrir eventuais danos inerentes a tais imóveis resultantes da ocorrência de sinistros. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

20. Risco das Contingências Ambientais. Por se tratar de investimento em Ativos Imobiliários, que têm como objeto o investimento direto ou indireto em imóveis, eventuais contingências ambientais podem acarretar perda do valor do imóvel e/ou, quando aplicável, implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, para o Fundo, o que pode afetar negativamente

a rentabilidade do Fundo e o valor das Cotas. Adicionalmente, a ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis subjacentes aos Ativos Imobiliários, afetando negativamente o Fundo e a rentabilidade e o valor das Cotas.

21. Riscos Relativos ao Perecimento dos Empreendimentos. Caso os Empreendimentos pereçam ou tenham seu valor depreciado, haverá impactos negativos sobre o Patrimônio Líquido do Fundo e, conseqüentemente, o valor das Cotas.

22. Risco de Despesas Extraordinárias dos Empreendimentos. O Fundo, na qualidade de proprietário direto dos Ativos Imobiliários e indireto de determinadas unidades imobiliárias integrantes dos Empreendimentos, 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 Empreendimentos. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas.

23. Riscos Decorrentes de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis. Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal da Sociedade Investida, das SPEs ou das unidades imobiliárias integrantes dos Empreendimentos poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data de aquisição dos Ativos Imobiliários que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos referidos Ativos Imobiliários, poderão prejudicar a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo e dos Cotistas.

Além disso, o Fundo poderá efetivamente adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Ativos Imobiliários que seja objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo.

24. Risco de Alteração da Legislação Aplicável. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, ambiental, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, poderá ocorrer interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, o Fundo pode sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, conforme aplicável, ou, ainda, estar sujeito a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem gerar custos adicionais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão de licenças e autorizações necessárias para a exploração e/ou comercialização dos Empreendimentos, gerando um impacto adverso nas Cotas do Fundo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Empreendimentos. Quaisquer desses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos realizados pelo Fundo, sua expectativa de rentabilidade, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de amortização das

Cotas.

25. Risco Regulatório. A CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação aplicável ao Fundo, hipótese em que o Administrador terá a prerrogativa de alterar este Regulamento independentemente de Assembleia Geral, o que poderá impactar a estrutura do Fundo, podendo haver inclusive, aumento nos encargos do Fundo. Tais alterações poderão, assim, afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

26. 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. 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 em caso de seu questionamento.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas relacionadas aos seus Ativos Imobiliários e/ou às unidades imobiliárias integrantes dos Empreendimentos. A título exemplificativo, tais demandas poderiam envolver eventuais discussões acerca da regularidade imobiliária e fiscal das unidades imobiliárias, discussões trabalhistas e cíveis na Sociedade Investida e nas SPEs, obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto negativo na rentabilidade do Fundo.

27. Riscos Tributários. De modo geral, os fundos de investimentos constituídos no Brasil, por se tratarem de entes não dotados de personalidade jurídica, não sofrem tributação no nível de suas respectivas carteiras de investimento. Os ganhos e rendimentos auferidos pelos fundos de investimento são geralmente tributados quando distribuídos para os respectivos cotistas.

Segundo a legislação tributária aplicável, um fundo de investimento imobiliário não sofre tributação no nível de sua carteira, desde que (i) distribua, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano ("Regra de Distribuição Obrigatória"); e (ii) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas (conforme definido na legislação), percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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 o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Além disso, cumpre mencionar que já existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto a incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de imposto de renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em

operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

Um exemplo disto é o entendimento da Receita Federal do Brasil manifestado, em 25 de junho de 2014, na Solução de Consulta nº 181 - Cosit, publicada em 04 de julho de 2014, no sentido de que os fundos de investimento imobiliário passaram a ser obrigados a recolher o imposto de renda sobre ganhos de capital auferidos na venda de posições de sua carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário, fato este que aumentou, de certa forma, a carga tributária aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

28. Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador. O Fundo 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 seus ativos, mudanças impostas aos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das Cotas.

29. Risco Relativo à Não Substituição do Administrador. Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, conforme aplicável, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

30. Risco Relativo à Substituição do Consultor Especializado. Durante a vigência do Fundo, o Consultor Especializado poderá ser destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e no Contrato de Consultoria de Gestão Imobiliária. A substituição do Consultor Especializado poderá implicar na alteração da política de investimentos do Fundo já que toda a atividade de gestão dos Ativos Imobiliários, incluindo a comercialização das unidades autônomas que integram os Empreendimentos investidos pelo Fundo contam com a expertise do Consultor Especializado.

31. Risco Relativo ao Pagamento Antecipado do Complemento do Preço de Aquisição dos Ativos Imobiliários: Durante a Vigência do Fundo, na ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 2.12 do Anexo Descritivo, deverá ser pago à Even, no prazo de 30 (trinta) dias contados do evento que deu origem à uma das hipóteses previstas no referido item e independentemente do Valor de Referência de quaisquer classe das Cotas atingir o valor de zero, o montante equivalente a R\$ 67.380.054,00 (sessenta e sete milhões, trezentos e oitenta mil e cinquenta e quatro reais), corrigido mensalmente pelo IPCA e acrescido de uma taxa capitalizada de 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização de Cotas do Fundo até a data do efetivo pagamento, deduzidos os valores pagos à Vendedora a título do complemento mensal de preço referido acima, o que poderá impactar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo, acarretando perdas patrimoniais aos Cotistas.

32. Riscos de Governança. Algumas matérias estão sujeitas à deliberação da Assembleia Geral por quórum qualificado de aprovação, de forma que pode ser possível o não comparecimento de cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do Fundo na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

33. A Rentabilidade do Fundo Encontra-se Vinculada ao Sucesso da Política de Investimento do Fundo. O investimento nas Cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá: (i) da renda oriunda da comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos; e (ii) dos rendimentos oriundos do investimento em Ativos Financeiros. Nesse caso, os valores a serem

distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, da capacidade de comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento do Fundo, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo. Ademais, por mais que a implementação da política de investimento do Fundo seja bem sucedida, os rendimentos e amortizações devidos aos Cotistas estão limitados ao Valor de Referência das Cotas, a depender de sua respectiva classe de Cota e na proporção das Cotas detidas, observada a ordem de prioridade estabelecida neste Regulamento.

34. Risco de diferentes classes de Cotas: O Fundo prevê a emissão de três classes distintas de Cotas, as Cotas Subclasse Seniores, as Cotas Subclasse Mezanino I e as Cotas Subclasse Mezanino II, que têm diferentes prioridades de recebimento de rendimentos e amortizações entre elas, de forma que as Cotas Subclasse Mezanino I somente passarão a receber rendimentos a partir do resgate da totalidade das Cotas Subclasse Seniores e as Cotas Subclasse Mezanino II somente passarão a receber rendimentos a partir do resgate da totalidade das Cotas Subclasse Mezanino I, não havendo garantia de que os recursos percebidos pelo Fundo serão suficientes para a amortização de quaisquer classes de Cotas. Adicionalmente, os Cotistas titulares de Cotas Subclasse Mezanino I e Cotas Subclasse Mezanino II estão mais expostos aos riscos de demora ou incerteza quanto ao retorno de seus investimentos.

35. Risco da Administração das SPEs e dos Empreendimentos pelo Consultor Especializado. Considerando que a administração das SPEs e dos Empreendimentos e a comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos serão realizadas pelo Consultor Especializado, nos termos do Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária, e considerando, ainda, que partes de tais atividades poderão ser subcontratadas pelo Consultor Especializado junto a terceiros, não há garantia de que o Fundo conseguirá supervisionar e acompanhar a execução das referidas atividades ou de que o resultado de tais atividades estará a contento dos investidores do Fundo.

A má execução dos serviços objeto do Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária poderá resultar em perda de oportunidades de mercado na comercialização das unidades autônomas dos Empreendimentos e em outros resultados que podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

36. Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Exemplificativamente, as leis de zoneamento urbano onde se localizam os Empreendimentos podem ser alteradas, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Empreendimentos ou na sua exploração econômica, cujos custos poderão ter que ser arcados indiretamente pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas, poderão ser impactados adversamente.

37. Riscos de Subscrição Parcial das Cotas. O ato que aprovar uma emissão de Cotas poderá prever a possibilidade de subscrição parcial das referidas Cotas. Caso não sejam subscritas Cotas no âmbito da respectiva Oferta Restrita correspondentes ao valor mínimo a ser subscrito na respectiva emissão, o Administrador deverá ratear entre os subscritores os recursos financeiros eventualmente recebidos para fins de integralização de Cotas, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período, se houver. Não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as aplicações realizadas na forma referida acima, os quais serão arcados pelos Cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados. Tratando-se da Primeira Emissão do Fundo, caso, até o término do prazo de distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo, não seja distribuído, ao menos, o montante mínimo previsto no Regulamento, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e no Regulamento, sem prejuízo do rateio de recursos recebidos na eventual integralização de Cotas, conforme acima descrito.

38. Risco de Pré-pagamento de Ativos Financeiros. A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos referentes aos Ativos Financeiros do Fundo, conforme o caso, pode afetar o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devido pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Consultor Especializado, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

39. Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior. Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos ativos integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos ativos, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra e epidemias. Adicionalmente, em quaisquer de tais situações, as autoridades governamentais poderão adotar medidas de controle de danos à população ou à economia que podem ter efeito adverso significativo e/ou à operação do Fundo, tais como interdição dos Empreendimentos e deslocamento de seus ocupantes. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

40. Riscos Relacionados à Pandemia de Covid-19. O momento macroeconômico, decorrente da crise resultante da pandemia de Covid-19, é reconhecidamente desafiador no curto prazo. As restrições nas atividades do comércio, em razão das medidas de combate à Covid-19 adotadas pelos governos federal, estaduais e municipais contribuíram para as expectativas de retração do produto interno bruto brasileiro. O Brasil, assim como outros países, está atualmente enfrentando impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para conter a Covid-19. Tendo em vista os recentes impactos negativos nos mercados de capitais mundiais, observou-se elevada volatilidade na precificação de ativos financeiros no primeiro trimestre de 2020.

A crise tem exercido significativa pressão sobre o mercado imobiliário, sendo possível observar, por exemplo, diminuição da demanda por novos imóveis, o que pode afetar adversamente a rentabilidade esperada dos investimentos que vierem a ser feitos, pelo Fundo, em empreendimentos imobiliários ou em valores mobiliários neles lastreados. Neste momento, não é possível prever a total extensão dos impactos relacionados à Covid-19 nas perspectivas de desempenho do Fundo, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

41. Risco Operacional. A rentabilidade do investimento do Fundo em Ativos Imobiliários, bem como seus resultados operacionais dependem da venda de unidades autônomas que integram os Empreendimentos, de modo que o Fundo está sujeito à ocorrência de eventuais condições adversas regionais ou nacionais que podem reduzir a demanda por tais unidades autônomas ou restringir os meios de venda, o que pode reduzir a receita advinda da comercialização dos Ativos Imobiliários e por consequência o resultado do Fundo, afetando negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Ainda, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado e/ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, poderá, eventualmente, implicar em falhas nos procedimentos de administração do Fundo, gestão de carteira, dentre outros, e, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

42. Riscos de Lançamento de Novos Empreendimentos Imobiliários Próximos aos Imóveis Investidos e de Flutuações de Preços. O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo imobiliário incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com o Fundo na busca de compradores em potencial. Na medida em que um ou mais dos concorrentes do Fundo adotem medidas que aumentem a oferta

de imóveis próximos aos Empreendimentos investidos pelo Fundo, o valor comercial das unidades autônomas investidas pelo Fundo poderá sofrer flutuações e as atividades do Fundo poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante.

Além disso, outros atores do mercado captaram ou estão captando volumes significativos de recursos no mercado, o que pode resultar em uma oferta de lançamentos imobiliários em excesso, podendo saturar o mercado imobiliário e, conseqüentemente, reduzir o valor médio de venda das unidades autônomas a serem exploradas pelo Fundo. Se o Fundo não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

43. Risco de Pouca Diversificação Regional. O Fundo concentrará seus investimentos em Empreendimentos localizados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, concentrando, portanto, o risco de crédito e de desempenho. Nessa hipótese, os resultados do Fundo dependerão exclusivamente dos fundamentos econômicos e políticos da Cidade do Rio de Janeiro e dos bairros onde estejam localizados os Empreendimentos, o que poderá impactar de forma negativa nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

44. Risco de Desapropriação e de Outras Restrições de Utilização das Unidades Autônomas pelo Poder Público. No sistema legal brasileiro, as unidades autônomas integrantes, direta ou indiretamente, da Carteira do Fundo, poderão ser desapropriadas por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso as referidas unidades autônomas sejam desapropriadas, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições às unidades autônomas também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o seu tombamento ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade ou do livre uso de tais unidades autônomas pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

45. Risco de Não Aprovação do Conflito de Interesses. Considerando que os Ativos Imobiliários são detidos por Parte Relacionada ao Consultor Especializado, a aquisição dos referidos Ativos Imobiliários pelo Fundo dependerá da aprovação prévia, específica e informada, pelos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, observado o quórum aplicável, a ser convocada após o encerramento da Oferta Restrita referente às Cotas da Primeira Emissão.

Para viabilizar tal aquisição, será disponibilizada aos investidores, em anexo ao boletim de subscrição das Cotas da Primeira Emissão, uma minuta de procuração que poderá ser outorgada, de forma facultativa, pelos referidos investidores, sob a condição suspensiva de se tornarem Cotistas do Fundo. Caso a aplicação de recursos em tais Ativos Imobiliários não seja aprovada na Assembleia Geral que deliberará sobre a aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Imobiliários detidos por Parte Relacionada ao Consultor Especializado, o que representa situação de potencial Conflito de Interesses, a referida aplicação não será realizada, sendo que, nos termos do Regulamento, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e no Regulamento.

46. Risco de Não Pagamento, pela Even, das Indenizações Previstas no Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças. Nos termos do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, a Even, na qualidade de vendedora dos Ativos Imobiliários, isto é, a totalidade das ações de emissão da Sociedade Investida, que, por sua vez, é uma empresa holding, titular de quotas representativas de 100% (cem por cento) dos capitais sociais, totais e votantes, das SPEs, assumiu

a responsabilidade por indenizar o Fundo por ato, fato, obrigação, ação, omissão ou contingência de qualquer natureza, bem como por qualquer obrigação junto aos respectivos promissários compradores em razão de distrato da compra e venda das unidades integrantes dos Empreendimentos, dentre outros, ainda que sua materialização ou ciência ocorram após tal data. Caso o Fundo incorra em uma perda indenizável pela Even, nos termos do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, o Fundo passará a estar sujeito ao risco de crédito da Even. Nesse sentido, caso a Even não tenha a capacidade financeira de realizar o pagamento da indenização em questão, ou caso o pagamento sofra, por qualquer razão (incluindo discussões judiciais) atrasos, a rentabilidade do Fundo pode ser negativamente afetada.

47. Risco de Pagamento, pelo Fundo, do Complemento do Preço Inicial de Transferência dos Ativos Imobiliários em caso de Destituição ou Substituição do Consultor Especializado sem Justa Causa. De acordo com o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, se o Fundo pagar aos Cotistas uma rentabilidade equivalente ao Preço de Emissão das Cotas, acrescido de (i) IPCA e (ii) uma sobretaxa exponencial de 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, será devido ao Consultor Especializado o complemento do preço inicial de transferência dos Ativos Imobiliários previsto no Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças. Caso o Consultor Especializado seja substituído ou destituído de suas funções sem Justa Causa, referido o complemento do preço inicial de transferência dos Ativos Imobiliários deverá ser pago ao Consultor Especializado no momento da sua substituição ou destituição, independentemente do atingimento da rentabilidade referida acima, sendo que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo e, por consequência, das Cotas, poderá ser adversamente afetada.

48. Risco de Não Transformação da Sociedade Investida em Sociedade Limitada. A Sociedade Investida tem como único sócio a Even e, após a sua aquisição pelo Fundo, manterá essa condição. Considerando que a permissão legal prevista na Lei 6.404/76 para a unipessoalidade de sociedades anônimas aplica-se tão somente a subsidiárias integrais de sociedades brasileiras, e que a Sociedade Investida não atenderá tal condição após ter suas ações adquiridas pelo Fundo, está prevista no Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças a transformação da Sociedade Investida, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, em sociedade limitada empresária, para a qual é permitida a unipessoalidade. Caso a transformação da Sociedade Investida não ocorra conforme previsto, a Sociedade Investida sujeitar-se-á às regras previstas na Lei 6.404/76 para tal desenquadramento, o que pode implicar a liquidação da Sociedade Investida e afetar adversamente o Patrimônio Líquido do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade do investimento realizado pelos Cotistas.

49. Risco de Não Conclusão e Regularização da Reorganização Societária. O Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças prevê uma reorganização societária que conferirá à Sociedade Investida e às SPEs a estrutura e configuração cuja aquisição é pretendida pelo Fundo. Parcela expressiva do preço de aquisição das ações da Sociedade Investida será paga pelo Fundo sem que referida reorganização societária tenha sido concluída, com todos os registros e averbações necessários perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro. Eventuais atrasos na formalização e regularização de referida reorganização societária poderão afetar adversamente o Patrimônio Líquido do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade do investimento realizado pelos Cotistas.

**APENSO II - SPEs e Empreendimentos**

<b>SPE</b>	<b>CNPJ/ME</b>	<b>Endereço da sede</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>Endereço</b>
Even RJ 16/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	09.162.279/0001-84	Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.775- 057	Arcos 123	Rua dos Inválidos, nº 123, Centro, Rio de Janeiro/RJ
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	08.604.066/0001-00	Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.775- 057	Assembleia One	Rua da Assembleia, nº 85, Rio de Janeiro/RJ
Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.156.774/0001-60	Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.775- 057	Haddock Business	Rua Haddock Lobo, nº 216, Rio de Janeiro/RJ
Even Rio 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.160.506/0001-72	Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.775-057	Riachuelo Corporate	Rua Riachuelo, nº 366, Rio de Janeiro/RJ
Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.189.141/0001-58	Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.775-057	UP Barra	Estrada do Engenho D'Água, nº 1452 , Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ
Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	10.189.141/0001-58	Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.775-057	Up Barra Mais	Estrada do Engenho D'Água, nº 1401, Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ

Even RJ 09/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	14.883.161/0001-85	Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.775-057	UP Norte	Rua Piauí, nº 400, Rio de Janeiro/RJ
Raie Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	19.566.988/0001-89	Av. João Cabral de Melo Neto, nº 400, salas 1101 a 1104, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22.775- 057	You Botafogo	Rua Real Grandeza, nº 96, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ

---

**APENSO III**  
**Cálculo do Valor de Referência**

---

**Cálculo do Valor de Referência**

- a. **Valor de Referência - Sêniores** (“VRSênior”): R\$ 215.000.000,00 (duzentos e quinze milhões de reais), atualizado pela variação acumulada do IPCA e acrescida exponencialmente de remuneração de 7,40% (sete inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano (“Taxa Sênior”);
- b. **Valor de Referência - Mezanino I** (“VRMeza1”): R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), atualizado pela variação acumulada do IPCA e acrescida exponencialmente de remuneração de 10,21% (dez inteiros e vinte e um centésimos por cento) ao ano (“Taxa Meza1”);
- c. **Valor de Referência -Mezanino II** (“VRMeza2”): R\$ 7.600.000,00 (sete milhões e seiscentos mil reais), atualizado pela variação acumulada do IPCA e acrescida exponencialmente de remuneração de 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano (“Taxa Meza2”);

A partir da Data da Primeira Integralização do Fundo, o Valor de Referência de cada classe de Cotas e o Valor de Referência (VR) total serão calculados com base na fórmula abaixo, observado que todas as taxas são na base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, e a variável Pagamento deverá ser considerada de forma sequencial obedecendo a ordem prevista:

$$VR = VRaSênior + VRa Meza1 + VRa Meza2$$

**Onde:**

(i) Enquanto o Valor de Referência-Sêniores for maior que zero:

$$\begin{aligned}VRa Sênior &= VRe Sênior \times C \times \text{Fator Juros Sênior} - \text{Pagamento} \\VRa Meza1 &= VRe Meza1 \times C \times \text{Fator Juros Meza1} \\VRa Meza2 &= VRe Meza2 \times C \times \text{Fator Juros Meza2}\end{aligned}$$

(ii) A partir do momento que o Valor de Referência Sêniores for igual a zero e enquanto o Valor de Referência Mezanino I for maior que zero:

$$\begin{aligned}VRda Sênior &= 0 \\VRa Meza1 &= VRe Meza1 \times C \times \text{Fator Juros Meza1} - \text{Pagamento} \\VRa Meza2 &= VRe Meza2 \times C \times \text{Fator Juros Meza2}\end{aligned}$$

(iii) A partir do momento que o Valor de Referência Mezanino I for igual a zero e enquanto o Valor de Referência Mezanino II for maior que zero:

$$\begin{aligned}VRa Sênior &= 0 \\VRa Meza1 &= 0 \\VRa Meza2 &= VRe Meza2 \times C \times \text{Fator Juros Meza2} - \text{Pagamento}\end{aligned}$$

Onde:

VRa Sênior, VRa Meza1 e VRa Meza2 = Valor de Referência Sênior atualizado, Valor de Referência Meza1 atualizado e Valor de Referência Meza2 atualizado, respectivamente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VRe Sênior, VRe Meza1 e VRe Meza2 = Valor de Referência Sêniores, Valor de Referência Mezanino I e Valor de Referência Mezanino II, respectivamente, calculado a partir da Data da Primeira Integralização do Fundo ou na última Data de Referência, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

NIk = número índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de cálculo;  
NIk-1 = número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de referência do NIk;  
dup = número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização do Fundo ou a última Data de Referência (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice do IPCA utilizado, sendo “dup” um número inteiro; e  
dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Referência (inclusive) e a próxima Data de Referência (exclusive), sendo “dut” um número inteiro.

Fator Juros Sênior, Fator de Juros Meza1 e Fator de Juros Meza2 = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatorJuros = (1 + Taxa)^{\frac{DP}{252}}$$

Taxa = Taxa Sênior, Taxa Meza1 e Taxa Meza2, respectivamente para cálculo do Fator de Juros Sênior, Fator de Juros Meza1 e Fator de Juros Meza2

DP = Número de Dias Úteis entre a Data da Primeira Integralização do Fundo ou a Data de Referência imediatamente anterior, conforme o caso, (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo “DP” um número inteiro;

Pagamento = Recebimentos Intermediários do Fundo, no mês de atualização;

Recebimentos Intermediários do Fundo = Significam a soma de valores recebidos pelo Fundo a título de (a) Distribuições; e (b) indenizações pagas ao Fundo e as suas partes indenizáveis, na forma do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças ou do Contrato de Consultoria e Gestão Imobiliária.

Distribuições = Significam a soma de todos valores pagos, entregues ou distribuídos ao Fundo pela Sociedade Investida e/ou pelas SPEs, a qualquer título, seja em moeda corrente, bens ou direitos, incluindo em razão de: (a)

distribuições de lucros ou dividendos; (b) juros sobre capital próprio; (c) liquidação, dissolução ou devolução de capital; (d) redução de capital social; (e) resgate, reembolso, amortização ou recompra de quotas, ações ou outros valores mobiliários; (f) valores recebidos em razão da alienação de ações da Sociedade Investida à Even, em razão do direito previsto na Cláusula 9 do Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças; assim como de quaisquer outros pagamentos e/ou distribuições realizados ao Fundo que acarretem em retorno, total ou parcial, do investimento realizado para aquisição das ações da Sociedade Investida.

Data de Referência = Significa o 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao dia 17 (dezesete) de cada mês (sendo que, caso o dia 17 (dezesete) de um mês não seja Dia Útil, o período de 5 (cinco) Dias Úteis será contado a partir do primeiro Dia Útil subsequente ao respectivo dia 17(dezesete)), sendo o mês de referência o período mensal compreendido entre duas Datas de Referência consecutivas.

Sendo que:

- (i) O número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;
- (ii) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas Datas de Referências consecutivas.