

**BS2 ALLINVESTMENTS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
CNPJ/ME nº 41.218.404/0001-33

**TERMO DE APURAÇÃO DO EDITAL DE CONVOCAÇÃO AOS COTISTAS**  
**FINAZALIDA EM 25 DE NOVEMBRO DE 2024**

Na qualidade de instituição administradora do **BS2 ALLINVESTMENTS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.218.404/0001-33 (“Fundo”), a **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, companhia com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355 – 5º andar, CEP 01452-919 por meio deste instrumento, apura os votos proferidos pelos titulares de cotas do Fundo (“Cotistas”), no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada por meio de Consulta Formal aos Cotistas, **convocada pela Administradora em 07 de novembro de 2024** (“Edital de Convocação”), e a **divulgação ocorrerá até às 18:00 horas do dia 25 de novembro de 2024**, em conformidade com o disposto pelo artigo 21 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472/08”).

**QUÓRUM DE INSTALAÇÃO:** Foram recepcionadas as manifestações de voto dos Cotistas, representando, aproximadamente, 55.74% das cotas emitidas do Fundo.

**OBJETO:** A Administradora realizou o procedimento para Convocação da Consulta Formal para os Cotistas manifestarem-se a respeito das seguintes matérias e foram recebidos os percentuais de votos favoráveis e de votos contrários, detalhados na página a seguir:

- (i) a aprovação da substituição do atual gestor do Fundo, a **BS2 ASSET MANAGEMENT S.A.**, inscrita no CNPJ 05.677.501/0001-20, sediada na Avenida Raja Gabaglia, nº 1143, Sala 1604, 16º andar, Bairro Luxemburgo, Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.380-043, Ato Declaratório CVM nº 13129 de 08/07/2013 (“Atual Gestor”), por **B.SIDE WEALTH MANAGEMENT GESTAO DE RECURSOS LTDA**, sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.555.601/0001-38, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 960, conforme Ato Declaratório CVM nº12.529 (“Novo Gestor”); e
- (ii) Aprovar a alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, que passa a vigorar com a redação constante do **Anexo I**.

Foram recebidas respostas à Consulta Formal, a qual, após a devida apuração, resultou na **APROVAÇÃO** da deliberação constante na Ordem do Dia, conforme os percentuais de votos favoráveis e de votos contrários, detalhados na página a seguir:

<b>APROVO</b>	<b>NÃO APROVO</b>
55.32%	0.42%

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, da qual foi lavrado o presente Termo de Apuração, que depois de lido, aprovado e achado conforme.

São Paulo, 25 de novembro de 2024.

---

**SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

**ANEXO I**

**À ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO BS2 ALLINVESTMENTS  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, REALIZADA EM 25 DE NOVEMBRO DE 2024**

**REGULAMENTO ALTERADO E CONSOLIDADO**

## CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

<b>Administrador</b>	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 5º e 15º andares, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, CEP 01.452-919.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos Financeiros</b>	Tem o significado a ele atribuído no item 6.2 deste Regulamento.
<b>Auditor Independente</b>	A empresa de auditoria independente que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento Listado
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Boletim de Subscrição</b>	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da

	Economia.
<b>Capital Autorizado</b>	Novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 15.8. do Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais)
<b>Código ANBIMA</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, ou o código que venha a substituí-lo.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Conflito de Interesses</b>	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
<b>Consultor Imobiliário</b>	ALL INVESTMENTS PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 33.957.619/0001-48, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Baronesa de Bela Vista, 675, cj 31 Sala 1 - Vila Congonhas, CEP 04612-002
<b>Contrato de Consultoria</b>	“Contrato de Consultoria Imobiliária de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças”, a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Consultor Imobiliário, por meio do qual o Fundo contratou o Consultor Imobiliário.
<b>Cotas</b>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento, podendo ser Subordinadas ou Seniores.



**REGULAMENTO DO BS2  
ALLINVESTMENTS FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ  
41.218.404/0001-33 - datado de 25 de  
novembro de 2024.**

<b>Cotistas</b>	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
<b>CPA</b>	COELHO DE PAULA SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.815.564/0001-67, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Al. Santos, 415, 12º andar, conj. 121, CEP 01419-913
<b>Custodiante</b>	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Emissão</b>	Significa a data da primeira integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.
<b>Despesas Extraordinárias</b>	Quaisquer despesas que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.
<b>Dia Útil</b>	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3..
<b>Encargos do Fundo</b>	os Encargos do Fundo têm o significado a ele atribuído na Cláusula 19.1 deste Regulamento.
<b>Escriturador</b>	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada.
<b>Fundo</b>	BS2 ALLINVESTMENTS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
<b>Gestor</b>	B.SIDE WEALTH MANAGEMENT GESTAO DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ 15.555.601/0001-38, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 960, Ato Declaratório CVM nº 12.529 de 24 de agosto de 2012.

<b>Instituições Financeiras Autorizadas</b>	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
<b>Investidores Profissionais</b>	São os investidores definidos nos termos da regulamentação vigente.
<b>Imóveis</b>	Imóveis residenciais, preferencialmente adquiridos através de leilão, situados na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou em condomínios fechados em um raio de até 300km da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Instrução CVM nº 400/03</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 472/08</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 476/09</b>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 516/11</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>Lei nº 6.404/76</b>	Lei nº 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 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>Oferta Pública</b>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
<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

	Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM; e (iii) sujeitará os Investidores Profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição.
<b>Ofertas</b>	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
<b>Pessoas Ligadas</b>	Significa: I - a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II - a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III - parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber,



	menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Período de Investimento</b>	Os primeiros 2 (dois) anos após a primeira integralização de cotas do Fundo.
<b>Período de Desinvestimento</b>	O ano subsequente ao Período de Investimento, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) ano.
<b>Política de Investimento</b>	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
<b>Prospecto</b>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Regulamento</b>	O presente regulamento do Fundo.
<b>SELIC</b>	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
<b>Sistema de Envio de Documentos</b>	Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores
<b>Taxa de Administração</b>	Tem o significado a ela atribuído no Capítulo VII deste Regulamento.
<b>Taxa de Distribuição</b>	Taxa incidente sobre a distribuição das Cotas do Fundo.
<b>Termo de Adesão</b>	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
<b>Taxa de Performance</b>	Tem o significado a ela atribuído na cláusula 7.4 deste Regulamento
<b>Valor de Mercado</b>	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

## **CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**



**REGULAMENTO DO BS2  
ALLINVESTMENTS FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ  
41.218.404/0001-33 - datado de 25 de  
novembro de 2024.**

## **2.1. ADMINISTRADOR**

A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. O Administrador tem amplos poderes para gerir 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, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

## **2.2. GESTOR**

O Gestor deverá aprovar todas as aquisições de Imóveis sugeridas pelo Consultor Imobiliário, bem como fazer a gestão da carteira de Ativos Financeiros do Fundo e aprovar as despesas inerentes à aquisição e manutenção dos Imóveis, observado o disposto neste Regulamento.

## **2.3. CONSULTORIA IMOBILIÁRIA**

O Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Consultor Imobiliário para prestar as atividades de consultoria imobiliária especializada, nos termos do Contrato de Consultoria, mediante a prospecção, análise, seleção e avaliação dos Imóveis a integrarem a carteira do Fundo.

## **2.4. CUSTÓDIA, TESOURARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

**2.4.1.** A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará, ainda, os serviços de

tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

**2.4.2.** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

## **2.5. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS**

A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

## **2.6. AUDITORIA INDEPENDENTE**

Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por uma das instituições devidamente habilitadas para tanto, a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

## **2.7. DISTRIBUIDOR**

**2.7.1.** A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, aprovadas pelo Administrador e pelo Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

## **2.8. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**2.8.1.** O Administrador, em nome do Fundo, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração dos Imóveis, bem como das locações ou direito de comercialização dos respectivos Imóveis, cabendo ao Gestor estabelecer os termos e condições de tal contratação, inclusive em relação à remuneração de tais prestadores.

**2.8.2.** Os serviços jurídicos pertinentes às aquisições e negociações dos Imóveis serão prestados pela CPA.

**2.8.3.** Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo mencionados neste item 2.8.

## **CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO**

**3.1.** As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores qualificados, conforme definido pela regulação vigente. Caso as cotas de determinada oferta sejam distribuídas no regime de esforços restritos, referidas cotas deverão ser obrigatoriamente subscritas por Investidores Profissionais.

## **CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E DO GESTOR**

**4.1.** Cabe ao Consultor Imobiliário realizar as atividades de análise, seleção, proposição, aquisição, manutenção, administração e venda de todos e quaisquer Imóveis que já componham o Patrimônio Líquido e/ou que venham a ser objeto de investimento pelo Fundo, em conformidade com a Política de Investimento e com as demais disposições contidas na regulamentação em vigor. Todas as atividades do Consultor Imobiliários serão realizadas conforme orientação jurídica da CPA. Integram tais serviços e constituem obrigações e responsabilidades do Consultor Imobiliário nos termos do Contrato de Consultoria:

- i) identificar, avaliar e recomendar ao Gestor a aquisição e a alienação de Imóveis, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- ii) apresentar ao comitê de investimentos do Gestor propostas de investimento, reinvestimento ou desinvestimentos dos Imóveis;
- iii) operacionalizar a aquisição de Imóveis;
- iv) providenciar, às custas do Fundo, o pagamento de taxas/emolumentos/despesas associadas à aquisição de cada Imóvel;
- v) providenciar, com assessoria jurídica da CPA, a imissão na posse dos Imóveis;
- vi) providenciar, com assessoria jurídica da CPA, a transferência dos Imóveis para o Fundo com o registro da propriedade no cartório de registro de imóveis, nos termos da legislação aplicável;
- vii) assessorar o Fundo em questões relativas às atividades inerentes à manutenção dos Imóveis, inclusive quanto a implementação de benfeitorias;
- viii) operacionalizar a venda dos Imóveis; e

- ix) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso.

#### **4.2. Cabe ao Gestor:**

- i) Fazer a gestão dos Ativos Financeiros;
- ii) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- iii) elaborar e enviar relatórios periódicos de desempenho do Fundo para os Cotistas;
- iv) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- v) apresentar propostas de emissão de novas Cotas para o Fundo, que independará de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- vi) recomendar ao Administrador a distribuição de rendimentos e amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso; e
- vii) aprovar, em comitê de investimentos, as aquisições e alienações dos Imóveis.

**4.3** O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Consultoria, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específico, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

## **CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

**5.1.** O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo de duração de 3 (três) anos, prorrogáveis por mais 1 (um) ano, e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

**5.2.** O Fundo terá Período de Investimento de 2 (dois) anos, após os quais um período de desinvestimento de 1 (um) ano, prorrogável por mais 1 (um) ano.

**5.3.** O Fundo terá 2 (duas) classes de cotas: Cota Subordinada e Cota Sênior, sendo que a Cota Subordinada deverá representar ao menos 30% (trinta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

## **CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE**

**6.1.** O objetivo do Fundo é a obtenção de ganho de capital através da aquisição e venda de Imóveis.

**6.1.1.** O fundo poderá adquirir imóveis limitados aos seguintes valores:

Até 3 Imóveis	Até R\$10.000.000 (dez milhões de reais) cada.
Até 5 Imóveis	Até R\$7.500.000 (sete milhões e quinhentos mil reais) cada.
Até 10 Imóveis	Até R\$5.000.000 (cinco milhões de reais) cada.
Até 20 Imóveis	Até R\$3.500.000 (três milhões e quinhentos mil reais) cada.
Sem limite	Até R\$2.500.000 (dois milhões e quinhentos mil reais) cada.

**6.1.2.1** Os valores estabelecidos no Caput desta Cláusula referem-se ao valor total pago pelo Imóvel, incluindo os custos inerentes à

aquisição.

**6.1.2.2** Qualquer imóvel em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) somente poderá ser adquirido mediante consulta formal aos Cotistas, com aprovação por maioria simples das Cotas emitidas.

**6.1.2.** Adicionalmente, o Fundo, conforme recomendação do Gestor, poderá aplicar recursos para o pagamento de Despesas Extraordinárias e realizar outros investimentos nos Imóveis.

**6.1.3.** A aquisição dos Imóveis, em território nacional, poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação aplicável e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo comitê de investimentos do Gestor.

**6.2.** Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis, nos termos deste Regulamento, permanentemente investida em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados nesta cláusula; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (v) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos Financeiros").



**6.2.1.** O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Consultor Imobiliário ou ao Gestor, conforme o caso, e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**6.3.** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Imóveis, também deverá ser investida em Ativos Financeiros.

**6.4.** O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

**6.5.** O Fundo não poderá realizar operações de *day trade* de Ativos Financeiros, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo Financeiro.

**6.6.** O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Imóveis, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração em função do patrimônio do Fundo em Ativos Financeiros, nos termos da regulamentação aplicável.

**6.7.** Caberá ao Gestor, conforme o caso, praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas

ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Consultoria e na legislação em vigor.

**6.8.** É vedado ao Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação.

## **CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO**

**7.1.** O Fundo pagará, a título de taxa de administração (“Taxa de Administração”), o equivalente a 2%a.a. (dois por cento ao ano), incidentes sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o disposto no item 7.2 e alíneas abaixo.

**7.2.** A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Consultor Imobiliário, ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

**7.2.1.** Ao Administrador, Custodiante e Escriturador será devido o correspondente a 0,25%a.a. (zero vírgula vinte e cinco por cento ao ano) calculado diariamente sobre o Patrimônio Líquido, com mínimo mensal de R\$15.000,00 (quinze mil reais), corrigidos anualmente pelo valor positivo do IGP-M;

**7.2.2.** Ao Gestor será devido o correspondente a 0,50% (zero vírgula cinco por cento ao ano), calculado diariamente sobre o Patrimônio Líquido do fundo que estiver alocado em Imóveis;

**7.2.3.** Ao Consultor imobiliário será devido o correspondente a 1,25%a.a. (uma vírgula vinte e cinco por cento ao ano) calculado diariamente apenas sobre o Patrimônio Líquido do fundo que estiver alocado em Imóveis;

**7.2.4.** As remunerações devidas ao Gestor e ao Consultor Imobiliário respectivamente descritas nos itens 7.2.2. e 7.2.3. acima não incidirão sobre o Patrimônio Líquido do Fundo que estiver em Caixa.

**7.2.5.** Ao Distribuidor será devido o valor definido em cada emissão de cotas, limitado a 1,5% (uma vírgula cinco por cento) do valor das cotas emitidas na respectiva emissão.

**7.3.** A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente e diretamente ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

**7.4.** Além da Taxa de Administração, será cobrada do Fundo uma Taxa de Performance, que remunerará o Gestor e o Consultor Imobiliário. A Taxa de Performance será calculada nos termos da Cláusula 7.6.1 abaixo, individualmente em relação a cada Cotista Subordinado em cada aquisição de Cotas, e corresponderá a 30% (trinta por cento) sobre o que exceder a variação do índice IMA-B 5 (“benchmark”).

**7.5.** Para fins do disposto acima, o índice IMA-B 5 é divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website no endereço <http://www.anbima.com.br/ima/ima.asp>.

**7.6.** A Taxa de Performance será calculada individualmente sobre cada aplicação realizada pelo Cotista (método do passivo), provisionada por dia útil como

despesa do Fundo e apropriada no mês subsequente ao encerramento dos meses de junho e dezembro de cada ano ou, proporcionalmente, na hipótese de resgate, incidente sobre os valores brutos das Cotas da Taxa de Performance.

**7.6.1.A** Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente, devendo ser paga quando da ocorrência do primeiro dentre os seguintes eventos: (i) a cada amortização de Cota Subordinada, quando, durante o Período de Desinvestimento, a totalidade das Cotas Seniores em circulação tiver sido amortizada, devendo o primeiro pagamento ser feito imediatamente após a última amortização de Cotas Seniores, e as subsequentes nas próximas amortizações de Cotas Subordinadas; (ii) caso não haja Cotas Seniores emitidas pelo Fundo, após o retorno dos Cotistas Subordinados ter atingido o benchmark, considerando-se o fluxo de caixa de aquisições e amortizações de Cotas, a Taxa de Performance deverá ser paga em cada amortização de Cotas Subordinadas; ou (iii) substituição e/ou destituição do Gestor ou do Consultor Imobiliário sem justa causa;

**7.6.2.A** Taxa de Performance deverá ser paga ao Gestor e ao Consultor Imobiliário até 5 (cinco) dias úteis após a ocorrência de qualquer um dos eventos listados no item 7.6.1 acima;

**7.6.3.**As avaliações dos Imóveis serão sempre feitas por empresas especializadas ou peritos, sendo que o laudo de avaliação será usado para a reprecificação dos ativos da carteira do Fundo; e

**7.6.4.**Quando da distribuição da Taxa de Performance, caberá ao Gestor a fração de 30% (trinta por cento) dos valores distribuídos, sendo os restantes 70% (setenta por cento) pagos ao Consultor Imobiliário.

**7.7.** A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do



**REGULAMENTO DO BS2  
ALLINVESTMENTS FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ  
41.218.404/0001-33 - datado de 25 de  
novembro de 2024.**

Administrador, em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição, a qual será paga pelo Fundo.

**7.8.** Na hipótese de destituição do Consultor Imobiliário ou Gestor, conforme o caso, sem justa causa, o Consultor Imobiliário ou Gestor, conforme o caso, receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do item 7.2 acima a que o Consultor Imobiliário ou Gestor, conforme o caso, faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

**7.9.** Para os fins do item 7.8. acima, considerar-se-á "justa causa", conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

**7.10.** Do cálculo d remuneração do Consultor Imobiliário ou Gestor será abatida: (i) a parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo consultor imobiliário ou gestor indicado em substituição ao Consultor Imobiliário ou Gestor, conforme o caso; e/ou (ii) caso a nova taxa de gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração, conforme o caso, do Consultor Imobiliário ou Gestor, conforme prazo de

pagamento estabelecido acima, a parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Consultor Imobiliário ou Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão — sendo certo, desse modo, que a remuneração do Consultor Imobiliário ou Gestor, conforme aplicável, não poderá ser reduzida em nenhuma hipótese. Ainda, a remuneração por descontinuidade, aqui descrita, não implicará, em nenhuma hipótese, na majoração da Taxa de Administração devida pelo Fundo;

## **CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL**

**8.1.** O exercício social do Fundo encerra-se em término em 31 de dezembro do mesmo ano.

## **CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

**9.1.** O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento:

- a) observar o escopo de atuação do Consultor Imobiliário ou Gestor;
- b) dar poderes ao Consultor Imobiliário para providenciar o registro no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores

- do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
  - d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
  - e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XIX;
  - f) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
  - g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação respectiva até o término do procedimento;
  - h) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
  - i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
  - j) dar, desde que requisitado pelo Consultor Imobiliário ou Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros ou dos Imóveis detidos pelo Fundo, conforme

política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas;

- k) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- l) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- m) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- n) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- o) observar as recomendações do Consultor Imobiliário ou Gestor para o exercício da Política de Investimento do Fundo, ou outorgar-lhes mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e
- p) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
  - i) distribuição das Cotas a cada nova Oferta;
  - ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Consultor Imobiliário ou Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
  - iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos



imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e  
iv) formador de mercado para as Cotas.

**9.1.1.** Os serviços a que se referem os incisos “i” e “iii” da alínea “p” deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

## **CAPÍTULO X – RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO OU DO GESTOR**

**10.1.** O Administrador ou o Consultor Imobiliário ou Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral, nos termos deste Capítulo, ou de descredenciamento pela CVM.

**10.2.** A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

**10.3.** Em caso de renúncia do Consultor Imobiliário ou renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu respectivo substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo consultor imobiliário ou gestor, conforme o caso, não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o

Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Consultor Imobiliário ou Gestor, em relação aos Imóveis que compõem o portfólio do Fundo.

**10.4.** Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou pela CVM.

**10.4.1** No presente caso o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 abaixo, o que ocorrer primeiro, e até que seja averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

**10.5.** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Consultor Imobiliário, do Gestor, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento.

**10.6.** A não substituição do Consultor Imobiliário, do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos itens deste Capítulo X, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia

Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo, independentemente de realização de Assembleia Geral.

**10.7.** Caso a Assembleia Geral referida no item 10.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou, ainda, caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

**10.8.** Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte final do item 10.7 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 a conclusão da liquidação do Fundo.

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

**10.10.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

## **CAPÍTULO XI – VEDAÇÕES**

**11.1.** É vedado ao Administrador, ao Consultor Imobiliário e ao Gestor,

conforme o caso, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- i) receber depósito em sua conta corrente, exceto pagamentos devidos ou adiantamento de despesas;
- ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário ou Gestor ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- xii) 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,

- nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
  - xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

**11.2.** A vedação prevista no inciso “x” acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**11.3.** O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

## **CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS**

**12.1.** Os Ativos Financeiros 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 em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

## **CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

**13.1.** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe 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.

**13.2.** No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea “b” do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

**13.3.** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, 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.

**13.4.** O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

**13.5.** O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

## **CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES**

**14.1.** Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação

prévia, específica e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**14.2.** Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

## **CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

**15.1.** O patrimônio do Fundo é representado por duas classes das Cotas, a saber: Cota Subordinada e Cota Sênior.

**15.2.** 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 ou na conta de depósito das Cotas.

**15.3.** Todas as Cotas Subordinadas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações. Todas as Cotas Seniores assegurarão a seus titulares direitos iguais, sendo suas características (prazo de duração e retorno) definido no processo de oferta pública.

**15.3.1.** Não há limites ou vedações para a subscrição de cotas por um mesmo investidor.

**15.4.** As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XV.



**REGULAMENTO DO BS2  
ALLINVESTMENTS FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ  
41.218.404/0001-33 - datado de 25 de  
novembro de 2024.**

**15.5.** No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, objeto de Oferta Restrita, serão emitidas até 500.000 (quinhentas mil) Cotas Subordinadas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando o montante de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

**15.5.1.** As Cotas objeto da 1ª (primeira) emissão do Fundo serão subscritas e integralizadas em cumprimento às chamadas de capital ("Chamadas de Capital"), nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. A forma de integralização das cotas será estabelecida no compromisso de investimento ("Compromisso de Investimento"), sendo que o preço de integralização será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota na primeira integralização. Para as integralizações realizadas em bens e direitos ocorrerão fora do ambiente da B3, bem como estarão sujeitas à avaliação por Assembleia Geral, conforme Art. 24.9, "h" deste Regulamento.

**15.5.2.** Na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento em Imóveis; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Gestor comunicará tal fato ao Administrador para que este realize uma Chamada de Capital aos Cotistas, em um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que os Cotistas deverão providenciar a integralização, nos termos da Chamadas de Capital, no prazo de até 20 (vinte) dias contado da data de recebimento das respectivas Chamadas de Capital e de acordo com os procedimentos atinentes à efetivação da integralização dispostos nos Compromissos de Investimento.



**15.5.3.** Em caso de inadimplemento, pelos Cotistas, de sua obrigação de integralização das Cotas, de acordo com as Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador, este poderá, a seu exclusivo critério, alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida a quaisquer terceiros, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93. O Administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de Chamada de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital com intuito de que os investidores subscritores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas

**15.5.4.** Qualquer débito em atraso do Cotista inadimplente perante o Fundo sujeitará o Cotista inadimplente ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial até a data da sua efetiva quitação, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

Após a integralização da totalidade da primeira emissão de Cotas, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar emissão de Cotas Seniores, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais). Haverá preferência de aquisição de Cotas Sêniores pelos Cotistas detentores de Cotas Subordinadas direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

**15.6.** As Cotas Seniores a serem emitidas deverão ter seu prazo de vencimento compatível com o Período de Investimento do Fundo. O retorno previsto destas Cotas deverá ser estabelecido durante o processo de distribuição das mesmas e deverão ser amortizadas obrigatoriamente na sua totalidade antes da amortização das Cotas Subordinadas.

**15.7.** O Gestor poderá, conforme orientação do Consultor Imobiliário a de solicitar ao Administrador que proceda a amortização de Cotas do Fundo, antecipadamente, sempre que o Fundo dispuser de recursos provenientes do desinvestimento em Imóveis, mesmo que em data anterior ao Período de Desinvestimento previsto neste Regulamento.

**15.8.** Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação dos Consultores Imobiliários ou do Gestor, conforme o caso, poderão deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

**15.8.1** Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 15.8. No âmbito de quaisquer novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na data constante dos documentos que aprovarem nova oferta), fica assegurado, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, observados os prazos

e procedimentos operacionais da B3.

**15.8.2.** Caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável

**15.9.** Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

**15.10.** Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

**15.11.** A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

**15.12.** Observados os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, caso exista; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido

negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de Investidor Profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

**15.13.** As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Boletim de Subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável.

**15.14.** As Cotas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

**15.15.** Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

## **CAPÍTULO XVI – RESGATES**

**16.1.** Por se tratar de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas.

## **CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO**

**17.1.** A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade (i) do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou (ii) do Custodiante, se tiver sido contratado, cabendo-lhes calcular os valores dos ativos a partir dos critérios, metodologia e fontes de informação, previstos na regulamentação vigente.

**17.2.** O critério de apuração dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários

é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.

**17.3.** No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado.

**17.4.** 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 definido de comum acordo entre o Administrador, o Consultor Imobiliário e o Gestor.

**17.5.** Caberá ao Consultor Imobiliário ou Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado na Cláusula 17.4 acima, quando aplicável, e informar ao Custodiante.

## **CAPÍTULO XVIII – RISCOS**

**18.1.** O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

**18.2.** A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos Encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo.

**18.3.** As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**18.4.** A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos e estão sujeitos aos investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

(i) **Riscos Relacionados a Política Governamental** – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

(ii) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos** - Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos

extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, e/ou Administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos Cotistas resultante de tais eventos.

(iii) **Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países** – 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, bem como determinados Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(iv) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. O investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(v) **Risco de Novas Emissões sem Prévia Assembleia** – O Fundo utilizará os recursos captados para adquirir os Imóveis destinados à venda para terceiros. Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador, conforme recomendação do Consultor Imobiliário, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao Capital Autorizado, com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Neste caso, os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

(vi) **Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação** - No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas, depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.



(vii) **Risco Relativo à Concentração de Participação** - Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(viii) **Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo** - O investimento nas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá preponderantemente da valorização dos Imóveis. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo da negociação dos Imóveis, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

(ix) **Propriedade das Cotas e não dos Imóveis** – A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais ativos.

(x) **Risco de Pulverização** - Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas

que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

(xi) **Riscos do Prazo** - Os Imóveis objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos ativos e dos Ativos Financeiros do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de Cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

(xii) **Riscos Jurídicos** - 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, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xiii) **Risco de Potencial Conflito de Interesses** - Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o



**REGULAMENTO DO BS2  
ALLINVESTMENTS FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ  
41.218.404/0001-33** - datado de 25 de  
novembro de 2024.

Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação pelo Fundo, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, da própria Administradora como instituição líder da Oferta;. Os Imóveis serão indicados para aquisição pelo Consultor Imobiliário ao Gestor do Fundo.. Pode haver Imóveis que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário ou ao Administrador ou ao Gestor. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e, em qualquer cenário, poderão acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

(xiv) **Risco em Função da Dispensa de Registro** - As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476 estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.

(xv) **Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo** - Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e o Fundo será liquidado. Nesta

hipótese, o Administrador devolverá os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que o Fundo terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pelo Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas do Fundo à época da devolução.

(xvi) **Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo** – É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o Fundo terá menos recursos para investir nos Imóveis, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Imóveis e, conseqüentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do Fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do Fundo.

(xvii) **Risco Relativo à Não Substituição do Administrador** - Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, 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.

(xviii) **Riscos Associados à Liquidação do Fundo** Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas neste Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

(xix) **Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital** - Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em Patrimônio Líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que o Cotista 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. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.



**REGULAMENTO DO BS2  
ALLINVESTMENTS FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ  
41.218.404/0001-33 - datado de 25 de  
novembro de 2024.**

(xx) **Risco Tributário** – Regra geral, nesta data, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, 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. De acordo com a Lei nº 9.779/99, o fundo que aplicar recursos em Imóveis que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente

em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668/93, e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

(xxi) **Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação** - As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração,

interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do Fundo, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, conseqüentemente, a dos Cotistas.

(xxii) **Risco de Crédito dos Ativos Financeiros da Carteira do Fundo.** Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem 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.

## **RISCOS RELATIVOS AO SETOR IMOBILIÁRIO**

(xxiii) **Riscos relativos à Aquisição dos Imóveis** – O Fundo poderá deter Imóveis, o que inclui direitos relativos a imóveis. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos Imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição dos Imóveis. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Imóveis pode não ser suficiente para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, podem haver passivos que não tenham



sido identificados ou sanados, ou corretamente mensurados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis ou de direitos relativos aos imóveis; (b) implicar restrições ou vedações de utilização e exploração dos Imóveis pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóveis pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, sendo que, em caso de inadimplemento das obrigações garantidas pelo Ativo Imobiliários, o credor poderá executar a garantia para viabilizar o pagamento de tais dívidas, o que pode impactar negativamente a utilização do Ativo Imobiliários pelo Fundo, o patrimônio do Fundo e conseqüentemente a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Além disso, o Fundo poderá adquirir Imóveis em leilões judiciais ou extrajudiciais, sendo que o prazo para retomada do imóvel é incerto, podendo afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Importante ainda notar que, os Imóveis leiloados não podem ser visitados antes do Leilão, não havendo garantias do estado em que os Imóveis se encontram, podendo obras e reformas serem necessárias, cujas despesas e custos podem impactar na rentabilidade do Fundo.

**(xxiv) Risco de Discricionariedade de Investimento pelo Consultor Imobiliário** – Os recursos do Fundo poderão ser investidos em ativos discricionariamente selecionados pelo Consultor Imobiliário. Dessa forma, o Cotista não terá qualquer ingerência na seleção de tais Ativos e estará sujeito à avaliação do Consultor Imobiliário na seleção dos ativos que serão objeto de

investimento. Não há como garantir que os processos do Consultor Imobiliário para seleção e aquisição de Imóveis serão suficientes e adequados para os investimentos. Em caso de avaliações incorretas e escolhas inadequadas pelo Consultor Imobiliário, o patrimônio do Fundo e rentabilidade das Cotas podem ser negativamente impactados, resultando, inclusive, na necessidade de novos aportes pelos Cotistas.

**(xxv) Certas atividades do Fundo Estão Sujeitas a uma Extensa Regulamentação, o que Poderá Implicar o Aumento de Custo e Limitar a Estratégia do Fundo** - O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados Imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as atividades do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de Imóveis, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado ou mesmo inviabilizar referido objetivo. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxvi) **Risco de Aumento de Custos, Atrasos e/ou não Conclusão das Obras dos Imóveis** - Ainda que não seja a estratégia principal do Fundo, o Administrador, em nome do Fundo, conforme instruções do Consultor Imobiliário, poderá adiantar, com os recursos do Fundo, quantias para reforma e/ou execução de obras nos Imóveis detidos pelo Fundo. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas.

(xxvii) **Riscos Ambientais** – Em caso de ocorrência de vendavais, inundações, questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, entre outras, os Imóveis e o andamento dos projetos poderão ser adversamente impactados, gerar passivos em relação aos Imóveis e acarretar, assim, a perda de seu valor econômico e, conseqüentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) conseqüências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas,

tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, 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 obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxviii) **Risco de Desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos Imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir 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 os Imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua

situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, o que poderá diminuir o valor do respectivo ativo imobiliário ou restringir seu uso, dificultando eventual locação.

(xxix) **Riscos de Despesas Extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Além disso, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, despejo, renovatória, revisional, entre outras, bem como para cobrança de quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de Imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xxx) **Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas** – Os Imóveis estão sujeitos a condições de mercado sobre as quais o Administrador e o Consultor Imobiliário do Fundo não têm controle e tampouco podem influenciar ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia e do mercado imobiliário em geral poderão afetar a rentabilidade dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis e a

capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e/ou à redução do interesse de potenciais locatários em espaços como o disponibilizado pelos Imóveis.

(xxxix) **Risco de Decisões Judiciais Desfavoráveis** - O Fundo poderá ser réu, parte ou terceiro interessado em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

(xxxixii) **Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior** - Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Imóveis, incluindo pandemias, como a do coronavírus (Covid-19). Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(xxxixiii) **Risco de Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas** – Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que

vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter 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, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos adicionais no 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 aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Consultor Imobiliário, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de seus afiliados 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/ou pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização ou o resgate de suas Cotas, conforme o caso, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(xxxiv) **Risco de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas De Capital** - Em caso de Cotista inadimplente que não honre com a Chamada de Capital realizada pelo Administrador ou na hipótese de Patrimônio Líquido negativo do Fundo, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em Assembleia Geral. Nestas

hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o Cotista inadimplente poderá vir a ser obrigado a ressarcir o Fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, sem o prejuízo do pagamento da atualização monetária devida pelo Cotista inadimplente, a partir da data indicada na chamada para integralização, em caso de inadimplência do Cotista em relação à sua obrigação de integralizar as Cotas, o Cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das Cotas a título de ressarcimento ao Fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

(xxxv) **Risco Imobiliário** – Os Imóveis podem sofrer desvalorização ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos Imóveis, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos Imóveis limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde os Imóveis se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Imóveis; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; e (vi) a expropriação (desapropriação) dos Imóveis em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Neste caso, o patrimônio do Fundo, bem como a rentabilidade das Cotas poderão ser adversamente afetados.



(xxxvi) **Risco Operacional** – Os resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis. Condições adversas regionais ou nacionais podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do Fundo de explorar onerosamente de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais de imóveis, e por consequência o resultado do Fundo.

Abaixo, seguem os principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho operacional do Fundo:

- a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos Imóveis;
- b) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;
- c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;
- d) depreciação substancial de alguns dos Imóveis do Fundo;
- e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel se localiza;
- f) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos Imóveis;
- g) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e
- h) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os Imóveis estão localizados.

(xxxvii) **Risco de Exposição Associados à Venda de Imóveis** – A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões e o grau de interesse de potenciais compradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas. A eventual falta de liquidez no mercado imobiliário pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Imóveis que integram o seu patrimônio. Adicionalmente, os Imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis destinados para logística e segmento industrial, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas, e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nessas hipóteses, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xxxviii) **Risco da Marcação a Mercado** – Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face, para os fins da contabilidade do Fundo, é realizado via marcação a mercado. Ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não

refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor no mercado secundário.

(xxxix) **Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário** – Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

(xl) **Risco Relativo à Inexistência de Ativos que se Enquadrem na Política de Investimento** – O Fundo poderá não dispor de ofertas de Imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Consultor Imobiliário, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de Imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

(xli) **Inexistência de Garantia de Eliminação de Riscos** – A realização de investimentos no Fundo sujeita o Cotista aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas, parcial ou total, do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Consultor Imobiliário, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos do Administrador poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Ainda, qualquer resultado obtido no passado pelo Fundo e/ou por fundos similares não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros, e índices de inflação e variação cambial.

(xlii) **Risco de Concentração da Carteira do Fundo** – O Fundo poderá concentrar até 100% (cem por cento) de seus recursos em um únicoa alvo, ou em poucos Imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

(xliii) **Risco Decorrente do Descasamento entre a Rentabilidade das Cotas e dos Imóveis** - Apesar de a carteira do Fundo estar atrelada à Imóveis, não necessariamente a rentabilidade do Fundo espelhará a rentabilidade que seria auferida em um investimento direto nos ativos imobiliários subjacentes, em virtude da existência de despesas diversas típicas de estruturas de Fundos de Investimento Imobiliário, entre outros fatores de risco atrelados ao Fundo, conforme elencados no Regulamento, podendo, assim, haver o descasamento entre a rentabilidade das contas e dos Imóveis.

(xliv) **Demais Riscos** – O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Consultor Imobiliário, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

**18.5. A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

## **CAPÍTULO XIX – ENCARGOS DO FUNDO**

**19.1.** Além da Taxa de Administração, e de Performance, previstos no Capítulo VII deste Regulamento, constituem Encargos do Fundo as seguintes despesas (“Encargos do Fundo”):

(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) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;

(iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;

(v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo;

(vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, em especial custas relativas ao processo de aquisição, desembaraço e transferência dos Imóveis para o Fundo;

(vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário ou Gestor no exercício de suas respectivas funções;

(viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;

(x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xi) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver;

(xii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de Imóveis

integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado;

(xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;

(xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e

(xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.3 deste Regulamento.

**19.2.** Quaisquer despesas não expressamente previstas como Encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

**19.3.** O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

**19.4.** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia das Cotas; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

**19.5.** Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.

## **CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**20.1.** O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de

computadores ([www.singularare.com.br](http://www.singularare.com.br)) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

**20.2** As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, com a B3 via sistema Fundos.Net.

**20.3** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras
  - b) o parecer do Auditor Independente; e
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- IV - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

**20.4** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:



- I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- III – fatos relevantes; e
- IV – até 08 (oito) dias de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária.

**20.5** O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**20.6** O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

**20.7** O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

**20.8** O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, cartas e documentos, cuja obrigação



**REGULAMENTO DO BS2  
ALLINVESTMENTS FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ  
41.218.404/0001-33 - datado de 25 de  
novembro de 2024.**

esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física.

**20.9** Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento 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.

## **CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**21.1.** O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados exclusivamente segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**21.2.** Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balanços semestrais do Fundo (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Consultor Imobiliário ou Gestor.

Parágrafo único: Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações

realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente de forma igualitária e sem distinção entre os Cotistas.

**21.2.1.** Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 21.1 acima, o Gestor, poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Imóveis, dos Imóveis e dos ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

**21.2.2.** O percentual mínimo a que se refere o item 21.1 acima será observado apenas semestralmente.

**21.2.3.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item 21.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do respectivo mês de declaração de rendimentos aos Cotistas, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto no item 15.3 acima.

**21.3.** Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

**21.4.** O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

**21.5.** Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o

Administrador, mediante notificação recebida do Consultor Imobiliário ou Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Imóveis.

**21.5.1.** Caso a Assembleia Geral prevista no item 21.5 não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Imóveis 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 do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

## **CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO**

**22.1.** O Gestor adotará política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

## **CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO**

**23.1.** Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em Imóveis que tenha como incorporador, construtor ou

sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas físicas, o Fundo buscará fazer com que (i) receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

**23.2.** 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 (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) 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; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**23.3.** O Administrador e o Consultor Imobiliário ou 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.

## **CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL**

**24.1.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico 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 Geral e ainda, de forma sucinta, os

assuntos a serem tratados.

**24.2.** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

**24.2.1.** Para efeito do disposto no item 24.2 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.

**24.3.** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede e quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por meio eletrônico ou a correspondência física endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

**24.4.** Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**24.5.** 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 de Cotistas:

I - em sua página na rede mundial de computadores;

- II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**24.6.** Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 24.5 acima, no mínimo, são aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral.

**24.7.** Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 24.5 incluem:

- I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**24.8.** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

**24.9.** Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração deste Regulamento;

- c) destituição ou substituição do Administrador, escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- i) aprovação dos atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- j) alteração do prazo de duração do Fundo;
- k) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

**24.9.1.** A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

**24.10.** O presente Regulamento pode ser alterado, independentemente da 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 ou de Performance.

**24.10.1.** As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**24.10.2.** A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

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

**24.11.1.** O pedido de que trata o item 24.11 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

**24.11.2.** O percentual de que trata o item 24.11 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**24.11.3.** Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 24.11 acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 24.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 24.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**24.12.** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizada pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**24.12.1.** O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando:

- (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.

**24.12.2.** 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 no

item 24.12.8 abaixo. 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.

**24.12.3.** As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “b”, “c”, “e”, “f”, “h”, “i” e “k” do item 24.9 acima, 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 – 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**24.12.4.** Os percentuais de que trata o item acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**24.12.5.** Nos termos do inciso I do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 472, os Cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenha mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (ii) destituição ou substituição do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário e escolha de seu respectivo substituto, ou dos demais prestadores de serviço do Fundo; ou (iii) alteração da Taxa de Administração.

**24.12.6.** 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.

**24.12.7.** Ao receber a solicitação de que trata o item 24.12, 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.

**24.12.8.** Nas hipóteses previstas no 24.12, 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.

**24.12.9.** É vedado ao Administrador do Fundo:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 24.12;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item

**24.12.10.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo solicitante.

**24.13.** Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- I - o Administrador, o Consultor Imobiliário ou o Gestor;

- II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Consultor Imobiliário ou Gestor;
- III – empresas ligadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário ou Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**24.14.** Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;
- 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 em que se dará a permissão de voto; ou
- III – todos os subscritores das Cotas forem condôminos do 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 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

## **CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES**

**25.1.** Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XX deste Regulamento.

**25.2.** Considera-se relevante qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**24.14.1.** São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I - a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII – a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII – alteração do Consultor Imobiliário ou Gestor ou do Administrador;

- IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;
- XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII – desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- XIII – emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

## **CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO**

**26.1.** O Fundo será liquidado por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

**26.2.** São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia Geral:

- a) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo; e
- b) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do Fundo, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo.

**26.3.** A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão

realizados após (i) alienação da totalidade dos Imóveis, dos Ativos Financeiros e dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; e (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos do Fundo.

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

**26.4.1.** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

**26.5.** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 26.3 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, fora do ambiente da B3, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota em conformidade com o disposto no item 26.4.1 acima.

**26.5.1.** A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.



**26.5.2.** Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, fora do ambiente da B3, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas em circulação. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**26.5.3.** O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

**26.5.4.** O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos da carteira do Fundo, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

**26.6.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**26.6.1.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo 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.

**26.7.** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo.

## **CAPÍTULO XXVII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA**

**27.1.** Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

## **CAPÍTULO XXVIII – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA**

**28.1.** 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 cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.



REGULAMENTO DO BS2  
ALLINVESTMENTS FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ  
41.218.404/0001-33 - datado de 25 de  
novembro de 2024.

## CAPÍTULO XXIX – FORO

**29.1.** 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.

### ANEXO I SUPLEMENTO DA 1ª (primeira) EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS DO BS2 ALLINVESTMENTS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ nº 41.218.404/0001-33

A 1ª (primeira) Emissão de Cotas **Subordinadas** do **BS2 ALLINVESTMENTS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), inscrito no CNPJ/ME sob nº 41.218.404/0001-33 a serem emitidas nos termos do seu Regulamento, terá as seguintes características:

- a) **Nomenclatura:** COTA SUBORDINADA.
- b) **Forma de colocação:** Esforços restritos (Instrução CVM 476).
- c) **Data da emissão:** será a data da integralização de Cotas da COTA SUBORDINADA.
- d) **Montante Mínimo Efetivo da Oferta:** R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)



REGULAMENTO DO BS2  
ALLINVESTMENTS FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ  
41.218.404/0001-33 - datado de 25 de  
novembro de 2024.

- e) **Quantidade de Cotas:** 500.000 (quinhentas mil) Cotas.
- f) **Valor unitário da Cota:** R\$ 100,00 (cem reais).
- g) **Valor total da oferta:** R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).
- h) **Investimento mínimo:** R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).
- i) **Prazo de colocação:** nos termos da Instrução CVM nº 476.
- j) **Período de carência:** conforme descrito no Regulamento do Fundo, haverá período de investimento de 24 (vinte e quatro) meses após a primeira integralização de Cotas Subordinadas e, decorrido esse prazo, haverá o período de desinvestimento com amortizações das Cotas subordinadas, conforme descrito abaixo.
- k) **Amortizações:** Não haverá amortizações programadas; a partir do **25º** (vigésimo quinto) mês a contar da data da primeira integralização de Cotas Subordinadas, será iniciado o período de amortização das cotas, inicialmente sendo amortizadas as cotas seniores (caso haja), seguidas das Cotas Subordinadas; as amortizações serão realizadas com base no fluxo de caixa do Fundo.
- l) **Remuneração alvo:** não se aplica, por se tratar de Cotas Subordinadas.
- m) **Custo de distribuição:** conforme o Contrato de Distribuição de Cotas.
- n) **Possibilidade de encerramento da distribuição com cancelamento do saldo não colocado:** o saldo não colocado poderá ser cancelado.
- o) **Intermediária líder da oferta:** será a Administradora do Fundo.

São Paulo, 16 de junho de 2021.

---

**BS2 ALLINVESTMENTS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**