

ANEXO I

REGULAMENTO DO BRM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 44.669.639/0001-30

CAPÍTULO I - PARTE GERAL

Art. 1º. O BRM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 44.669.639/0001-30 (“Fundo”), disciplinado pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022, em especial seu Anexo Normativo III (“CVM”, “Resolução CVM nº 175” “Anexo Normativo III”, respectivamente) e pelas demais disposições legais e regulamentares em vigor que lhe forem aplicáveis, será regido pelo presente Regulamento.

Parágrafo Primeiro. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com Classe Única de Cotas. Para fins da Resolução CVM nº 175, todas as referências às Cotas do Fundo neste Regulamento serão entendidas como referências às Cotas da Classe Única, e todas as referências ao Fundo serão entendidas como referências à Classe Única.

Parágrafo Segundo. *Prazo de Duração.* O Fundo terá prazo de duração determinado de 7 (sete) anos, podendo ser prorrogado por mais 2 (dois) anos, sendo que cada prorrogação terá prazo máximo de 1 (um) ano.

Parágrafo Terceiro. O patrimônio do Fundo será formado inicialmente pela Classe Única na forma do §3º do artigo 5º da Resolução CVM nº 175. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate da Classe Única serão descritos no Anexo Descritivo da Classe Única e em seus respectivos anexos e suplementos, os quais integram o presente Regulamento.

Parágrafo Quarto. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos Cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.ouribank.com/sobre-nos/fii>.

Parágrafo Quinto. Para fins do Código ANBIMA e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o Fundo é classificado como Multiestratégia Gestão Ativa.

Art. 2º. *Definições.* Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles na tabela abaixo. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas anexo aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas

alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

<u>“Acordo Operacional”</u> :	Acordo Operacional a ser celebrado entre o BRM II Fundo de Investimento Imobiliário, representado por seu Administrador e a BRM Gestão de Recursos Ltda., por meio do qual serão estabelecidas as atribuições de cada parte em relação ao Fundo.
<u>“Administrador”</u> :	OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira com sede na Av. Paulista, 1728, sobreloja – 1º ao 5º e 7º andares, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, devidamente autorizado pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários.
<u>“ANBIMA”</u> :	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>“Anexo Descritivo”</u> :	É o Anexo Descritivo que regulamenta as disposições específicas da Classe Única de Cotas do Fundo.
<u>“Anexo Normativo III”</u> :	Tem o significado a ele atribuído no Art. 1º deste Regulamento.
<u>“Assembleia Geral”</u> ou <u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> :	É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo VI do Anexo Descritivo.
<u>“Ativos”</u> :	Ativos Financeiros, Ativos Imobiliários e Outros Ativos, quando referidos conjuntamente.
<u>“Ativos Financeiros”</u> ou <u>“Ativos de Liquidez”</u> :	Significa (i) títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Bacen; (ii) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela regulamentação da CVM e com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária.
<u>“Ativos Imobiliários”</u> ou <u>“Imóveis Alvo”</u> :	Tem o significado a ele atribuído no item 3.1.1. do Anexo Descritivo.

<u>“Auditor Independente”</u> :	Empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento, devendo ser uma empresa de primeira linha e reconhecidamente uma das 4 (quatro) maiores do setor.
<u>“Banco Central”</u> ou <u>“Bacen”</u> :	Banco Central do Brasil.
<u>“B3”</u> :	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<u>“Boletim de Subscrição”</u> :	É o boletim de subscrição de Cotas firmado/a ser firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua emissão.
<u>“Capital Autorizado”</u> :	Tem o significado a ele atribuído no item 5.1.5. do Anexo Descritivo.
<u>“Capital Comprometido do Cotista”</u> :	Significa o valor total que cada Cotista (ou investidor), nos termos de Cada Compromisso de Investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos no Fundo, mediante uma ou mais subscrição e integralização de Cotas.
<u>“Classe Única”</u> :	É a Classe Única de Cotas do Fundo, regida pelas disposições do Anexo Descritivo.
<u>“Código ANBIMA”</u> :	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme atualizado de tempos em tempos.
<u>“Código Civil Brasileiro”</u> :	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>“Compromisso de Investimento”</u> :	Significa o Instrumento Particular de Compromisso de Investimento, por meio do qual cada Cotista deverá assinar, assumindo o compromisso de integralizar Cotas referentes às emissões realizadas pelo Fundo, sempre que houver chamadas de capital pelo Administrador.
<u>“Conflito de Interesses”</u> :	São as hipóteses que podem ensejar uma situação de conflito de interesses descritas na Resolução CVM nº 175 e demais normativos aplicáveis.
<u>“Consultor Imobiliário”</u> :	BRM Consultoria e Investimentos Ltda., com sede na Quadra SHCS, Qd. 4-2 – Bloco A – Loja 27 – Parte A6, s/nº - Distrito Asa Sul, em

	Brasília, Distrito Federal e inscrita no CNPJ sob o nº 43.766.244/0001-92.
<u>“Cotas”</u> :	Quaisquer cotas emitidas pela Classe Única, cujas características encontram-se descritas neste Regulamento.
<u>“Cotistas”</u> :	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
<u>“CRI”</u> :	Certificados de recebíveis imobiliários, emitidos na forma de títulos de créditos nominativos escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na Lei nº 9.514/97.
<u>“Custodiante”</u> :	Ouribank S.A. Banco Múltiplo, acima qualificado.
<u>“CVM”</u> :	Comissão de Valores Mobiliários, conforme definido no Art. 1º deste Regulamento.
<u>“Despesas Extraordinárias”</u> :	Tem o significado atribuído no item 8.1.5. do Anexo Descritivo.
<u>“Data da 1ª Integralização das Cotas”</u> :	<p>Data da primeira integralização das Cotas efetuada em moeda corrente nacional e/ou mediante integralização de bens imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre referidos ativos (conforme vier a ser especificado em cada boletim de subscrição), em uma conta de titularidade do Fundo ou em Ativos Imobiliários.</p> <p>A integralização em bens e direitos prevista acima deverá ocorrer fora do ambiente da B3 e deverá respeitar o prazo descrito nos respectivos boletins de subscrição, bem como demais regras e procedimentos previstos neste Anexo e Resolução CVM nº 175.</p>
<u>“Dia Útil”</u> :	Para os fins do presente Regulamento, considera-se dia útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.
<u>“Encargos do Fundo”</u> :	São os custos e despesas descritas no Capítulo VII da Parte Geral, de responsabilidade do Fundo, e que serão debitados do Fundo pelo Administrador.
<u>“Escriturador”</u> :	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Rua Gilberto Sabino, 215 – 4º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
<u>“FATCA”</u> :	Foreign Account Tax Compliance Act.
<u>“FII”</u> :	Fundo de Investimento Imobiliário.

<u>“FIP”</u> :	Fundo de Investimento em Participações.
<u>“Fundo”</u> :	BRM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II – RESPONSABILIDADE LIMITADA , inscrito no CNPJ sob o nº 44.669.639/0001-30, constituído conforme previsto no Art. 1º deste Regulamento.
<u>“Gestor”</u> :	BRM Asset Gestão de Recursos Ltda., com sede na Quadra CLS 402 – Bloco A – Parte A11 – Asa Sul, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob o nº 47.766.912/0001-32.
<u>“Holding”</u> :	BRM Participações S.A., sociedade investida do Fundo.
<u>“IPCA”</u> :	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<u>“Instituições Financeiras Autorizadas”</u> :	São as instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Bacen.
<u>“Laudo de Avaliação”</u> :	Laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com a regulamentação vigente.
<u>“Lei nº 6.404/76”</u> :	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações.
<u>“Lei nº 8.245/91”</u> :	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.
<u>“Lei nº 8.668/93”</u> :	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
<u>“Mercado Secundário”</u> :	qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3.
<u>“Módulo CETIP 21”</u> :	Módulo CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>“Módulo MDA”</u> :	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

<u>“Outros Ativos”</u> :	Tem o significado atribuído no item 3.1.3. do Anexo Descritivo.
<u>“Patrimônio Líquido”</u> :	Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos a exigibilidade.
<u>“Período de Distribuição”</u> :	período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado neste Regulamento.
<u>“Política de Investimento”</u> :	Política de investimento adotada pelo Fundo, conforme prevista no Capítulo III do Anexo Descritivo.
<u>“Prestadores de Serviços Essenciais”</u> :	Significa o Administrador e o Gestor, quando referidos conjuntamente.
<u>“Proposta de Desinvestimento”</u> :	Qualquer proposta de desinvestimento para alienação de Ativos Imobiliários e/ou para a securitização do fluxo de recebíveis imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo.
<u>“Proposta de Investimento”</u> :	Qualquer proposta de investimento para aquisição de Ativos.
<u>“Público-Alvo”</u> :	O Fundo será formado inicialmente por investidores exclusivamente profissionais, conforme definidos na regulamentação vigente.
<u>“Regulamento”</u> :	O presente Regulamento do Fundo.
<u>“Representante(s) dos Cotistas”</u> :	um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos da regulamentação vigente.
<u>“Resolução CVM nº 175”</u> :	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

CAPÍTULO II – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Art. 3º. Administrador. O Fundo é administrado pelo **OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na Av. Paulista, 1728, sobreloja – 1º ao 5º e 7º andares, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ sob o nº 78.632.767/0001-20, devidamente autorizado pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários.

Art. 4º. Gestor. O Fundo é gerido pela BRM Asset Gestão de Recursos Ltda., com sede na Quadra CLS 402 – Bloco A – Parte A11 – Asa Sul, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ sob o nº 477.766.912/0001-32.

CAPÍTULO III – DAS OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Art. 5º. *Obrigações e Responsabilidades do Administrador.* Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, constituem obrigações do Administrador do Fundo:

- (i) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (ii) realizar a alienação ou a aquisição de Ativos Imobiliários, integrantes ou que poderão vir a integrar o patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral e observada a recomendação do Gestor, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de acordo com a Política de Investimento, observadas as disposições do Capítulo III do Anexo Descritivo no que diz respeito aos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários;
- (iii) providenciar a averbação, junto aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:
 - (a) não integram o ativo do Administrador;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações da Classe;
 - (b) os relatórios do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas, nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, quando for o caso;
 - (c) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas;
 - (d) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - (e) a documentação relativa aos Ativos e às operações do Fundo;
 - (f) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - (g) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas

contratadas e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 83 da Resolução CVM nº 175, além dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III.

- (v) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vi) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) acima até o término do procedimento;
- (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xi) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, conforme aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xii) observar o escopo de atuação do Gestor, de acordo com as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável;
- (xiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos ativos sob sua responsabilidade, sendo diligente com relação aos prestadores de serviços contratados, na forma da regulamentação vigente;
- (xiv) prover o Fundo com departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários, bem como custódia de ativos financeiros, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços;
- (xv) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas em razão do atraso de cumprimento dos prazos, nos termos da legislação vigente;
- (xvi) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- (xvii) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo e/ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas acessos a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo;
- (xviii) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observado o escopo de atuação e as orientações do Gestor, caso aplicáveis; e

- (xix) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros ou dos Ativos Imobiliários 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.

Parágrafo Primeiro. O Administrador tem amplos e gerais poderes para cumprir a Política de Investimento, com poderes para administrar o patrimônio do Fundo, podendo (i) realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto, observadas as competências do Gestor (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, (iii) abrir e movimentar contas bancárias, (iv) adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira do Fundo, livremente, (v) transigir, (vi) representar o Fundo em juízo e fora dele, (vii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo, independentemente de prévia autorização da Assembleia Especial de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, enfim, todos os atos necessários à administração da sua carteira, observadas as limitações impostas por este Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições legais aplicáveis.

Parágrafo Segundo. O Administrador deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

Art. 6º. Obrigações e Responsabilidades do Gestor. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, o Gestor será a entidade responsável pela gestão da carteira do Fundo, de forma ativa, sendo responsável pela seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, gestão operacional, permuta e exercício dos demais direitos relacionados aos ativos e modalidades operacionais que integram a carteira do Fundo, e prestação de outros serviços relacionados à tomada de decisão de investimento e desinvestimento do Fundo, conforme previsto neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro. O Gestor poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas, (i) tomar e dar ativos financeiros em empréstimo, desde que tais operações sejam cursadas exclusivamente por meio de serviços autorizado pelo BACEN ou pela CVM; e (ii) utilizar os Ativos na retenção de risco da classe em suas operações com derivativos, desde que conforme autorizado pela legislação e a regulamentação em vigor.

Parágrafo Segundo. Adicionalmente, o Gestor será responsável pela gestão dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador, pela gestão dos ativos imobiliários da carteira, nos termos do art. 26, §2º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo Terceiro. O Gestor, além das atribuições já previstas nas regulamentações vigentes, realizar as seguintes atividades:

- (i) identificar, selecionar, alienar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar Ativos Financeiro, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) originar, avaliar, estruturar e diligenciar investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos;
- (iii) gerenciar os processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, que venham a ser realizadas por meio de terceiros contratados pelo Fundo para este fim;
- (iv) administrar, direta ou indiretamente, as atividades inerentes à gestão dos Imóveis Alvo e Ativos, à implementação de melhorias, manutenção e conservação dos Imóveis Alvo, bem como à exploração comercial dos Imóveis Alvo, incluindo, sem limitação, os serviços de administração das locações ou arrendamentos e a exploração dos direitos reais dos empreendimentos e imóveis do Fundo, tais como o direito de superfície, o usufruto, o direito de uso e a comercialização dos respectivos Imóveis Alvo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados para o exercício de tais atividades na forma prevista neste Regulamento, sendo diligente com relação aos prestadores de serviços contratados, na forma da regulamentação vigente;
- (v) acompanhar e monitorar continuamente o desempenho e evolução dos Ativos integrantes da carteira de investimento do Fundo dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras, bem como recomendar ao Administrador as medidas corretivas necessárias ao reenquadramento da carteira do Fundo, quando necessário;
- (vi) conduzir e executar estratégias de desinvestimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (vii) propor, avaliar e/ou negociar as condições dos contratos, negócios jurídicos e de todas as operações necessárias à exploração comercial dos Imóveis Alvo, de acordo com a Política de Investimento do Fundo, bem como aqueles relacionados à implementação de melhorias, manutenção, conservação e administração direta dos Imóveis Alvo, e celebrar os referidos contratos ou negócios jurídicos;
- (viii) elaborar propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento

relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;

- (ix) Elaborar e enviar aos Cotistas relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
- (x) Propor emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento e da regulamentação vigente;
- (xi) Se aplicável, votar nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas, visando agregar valor ao Fundo.

Art. 7º. Obrigações e Responsabilidades do Consultor Imobiliário. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no presente Regulamento, constituem obrigações do Administrador do Fundo:

- (i) dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos do Fundo;
- (ii) originar investimentos em Ativos Imobiliários e realizar todas as diligências necessárias à aquisição nos referidos ativos;
- (iii) assessorar o Administrador e o Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos imobiliários realizados pelo Fundo, bem como elaborar propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários, observadas as disposições deste Regulamento;
- (iv) orientar o Gestor e o Administrador em todas as etapas de aquisição dos Ativos Imobiliários;
- (v) apoiar o Administrador e o Gestor nas diligências técnicas e jurídicas para a aquisição dos Ativos Imobiliários, bem como na seleção, definição e acompanhamento dos prestadores de serviços, tais como, construtoras, gerenciadoras e empresas de assessoria técnica, devendo apresentar toda a documentação que suporte a diligência jurídica realizada previamente à aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários;
- (vi) recomendar a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de seu valor, ainda (a) elaborar ou apresentar relatório contendo o detalhamento dos projetos a serem executados, os custos envolvidos, o cronograma de execução, os benefícios gerados pelas benfeitorias; (b) obter os orçamentos junto a construtoras e revisar os projetos elaborados pelas mesmas; (c) revisar orçamento e negociar condições comerciais para a execução das benfeitorias; e (d) desde que a realização da benfeitoria tenha sido aprovada, nos termos do Regulamento do Fundo, acompanhar a execução das benfeitorias e realizar suas respectivas observações perante aos órgãos competentes;

- (vii) analisar os termos e condições das apólices de seguro dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso aplicável, bem como (a) apontar eventuais inconsistências constantes das referidas apólices, bem como solicitar aos locatários a tomada de providências para a sua regularização; (b) acompanhar o seu vencimento e procedimentos para renovação; (c) no caso de ocorrência de sinistro parcial ou total, buscar informações acerca das causas que o originaram, podendo participar das negociações entre locatário e seguradora sobre os trâmites para a liberação dos recursos para reconstrução; e (d) conforme aplicável, acompanhar as atividades relacionadas à construção e regularização perante os órgãos competentes;
- (viii) reportar, mensalmente ou sempre que solicitado pelo Administrador e/ou pelo Gestor ou, ainda, na ocorrência de fato relevante relacionado aos Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo, ou de mercado local ou internacional que venham a afetar positiva ou negativamente os investimentos realizados pelo Fundo, bem como o comportamento dinâmico do mercado imobiliário em relação aos Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo;
- (ix) negociar, em conjunto com o Gestor, contratos relacionados aos Ativos Imobiliários, inclusive os de compra e venda, locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície dos imóveis;
- (x) sempre que tomar conhecimento da existência de propostas de terceiros para a aquisição dos Imóveis do Fundo, informar ao Administrador e ao Gestor a respeito da referida proposta, elaborando parecer a respeito da proposta para o Administrador e para o Gestor que deverá contemplar, entre outros requisitos, uma análise sobre o preço sugerido pelo proponente, levando em conta, inclusive, o momento de mercado;
- (xi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Consultor Especializado;
- (xii) participar das assembleias gerais ordinárias e extraordinárias do Fundo; e
- (xiii) encaminhar ao Administrador e ao Gestor, conforme o caso, todos os documentos necessários para o cumprimento da regulamentação, em especial, para que os Prestadores de Serviços Essenciais cumpram com as obrigações de divulgação das informações periódicas e eventuais exigidas pela Resolução CVM nº 175.

Art. 8º. O GESTOR ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS GERAIS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA, DISPONÍVEL NO SITE DO GESTOR, ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO, NO INTUITO DE DEFENDER OS INTERESSES DO FUNDO E DE SEUS COTISTAS. O FUNDO SE RESERVA O DIREITO DE ABSTENÇÃO DO EXERCÍCIO DE VOTO, OU MESMO O DE NÃO COMPARECER ÀS ASSEMBLEIAS CUJA PARTICIPAÇÃO SEJA FACULTATIVA.

Art. 9º. Caberá ao Gestor todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação

aplicável.

Art. 10º. O Gestor poderá promover a celebração, alteração, rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos de exploração comercial dos Imóveis Alvo que venham a integrar o patrimônio do Fundo, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo e inerentes às atribuições do Gestor, nos limites da regulamentação vigente.

Art. 11º. O Gestor poderá promover a celebração, rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com prestadores de serviços relacionados com a administração direta, implementação de melhorias, manutenção e conservação dos Imóveis Alvo, observado que referidos contratos deverão ser aprovados pelo Administrador e seus termos e condições devem ser fundamentados em critérios objetivos e coerentes com a Política de Investimento do Fundo, em conformidade com as práticas usualmente adotadas pelo Gestor, os quais deverão ser informados ao Administrador.

Art. 12º. Não obstante as disposições anteriores, o Gestor será responsável pela identificação, seleção, avaliação, monitoramento e, por meio de instruções ao Administrador nesse sentido, aquisição ou alienação para o Fundo de: (a) Ativos Financeiros e (b) Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis Alvo, existentes ou que possam vir a fazer parte dos Ativos do Fundo, sempre de acordo com a Política de Investimento.

Parágrafo Primeiro. A negociação dos Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras pelo Fundo, exercida por meio da gestão de carteira pelo Gestor, deverá observar a recomendação elaborada pelo Consultor Imobiliário. A recomendação do Consultor Imobiliário deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições dos Ativos Alvo do Fundo, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação e/ou arrendamento de Ativos Alvo, observados o objeto e a Política de Investimentos estabelecidos neste Regulamento.

Art. 13º. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM nº 175, bem como nas hipóteses previstas neste Regulamento.

Art. 14º. O Administrador e o Gestor não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio da Classe Única ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes, pandemias e outros similares.

Art. 15º. Vedações. É vedado ao Administrador e ao Gestor, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou da Classe Única:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;

- (iii) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações de classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses;
- (iv) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, exceto para garantia das obrigações assumidas pelo Fundo ou por seus Cotistas, conforme regulamentado pelo artigo 42 da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023 e regulamentação aplicável;
- (v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo Normativo III;
- (vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (vii) 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.

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

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

Parágrafo Terceiro. O Gestor, em nome da Classe Única, poderá nos termos do art. 86, § 1º da Resolução CVM nº 175, sem prejuízo do disposto na Resolução CVM nº 175, (a) prestar fiança, aval, aceite e/ou qualquer outra forma de retenção de risco, bem como se utilizar dos Ativos da Classe Única para fins de outorga de garantia, desde que em benefício de operações da própria carteira e/ou das operações ditas como “de interesse”, assim entendidas como aquelas que não necessariamente se vinculem, de forma direta, à carteira da Classe; e (b) utilizar os Ativos da carteira na retenção de risco da Classe em suas operações com derivativos.

Art. 15º. É vedado ao Gestor e ao Consultor Imobiliário o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão de investimento ou, no caso do consultor, sugestão de investimento para o Fundo, salvo nas hipóteses expressamente autorizadas na legislação em vigor ou na condução normal de seus negócios.

Art. 16º. O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio. Não obstante, o Administrador e o Gestor, conforme o escopo de atuação de cada um, acompanharão todas as pautas das referidas assembleias e, caso considerem relevante o

tema a ser discutido e votado, em função da Política de Investimento do Fundo, poderão comparecer e exercer o direito de voto.

Parágrafo Primeiro. Observadas as disposições deste Regulamento, o Gestor e o Administrador, conforme o caso, deverão exercer o direito de voto decorrente dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, na qualidade de representantes deste, norteados pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias.

Parágrafo Segundo. O Gestor e o Administrador, conforme o caso, exercerão o direito de voto sem a necessidade de consulta prévia aos Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso no Regulamento e nas normas da CVM, sendo que tomarão decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Parágrafo Terceiro. O Gestor e o Administrador, conforme o caso, deixarão de exercer o direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira do Fundo, caso seja verificada situação de potencial Conflito de Interesses.

CAPÍTULO IV – DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Art. 17º. O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- (i) distribuição de Cotas do Fundo;
- (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis Alvo e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações dos Imóveis Alvo, 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.

Parágrafo Primeiro. Os serviços a que se referem os incisos (i), (ii) e (iii) do Artigo 17º acima, podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, sejam devidamente habilitados e observem as disposições deste Regulamento.

Parágrafo Segundo. A contratação do Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

Parágrafo Terceiro. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com

violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

Art. 18º. Os prestadores de serviços devem transferir à Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, sendo certo que os prestadores de serviços essenciais e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.

Art. 19º. As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços, independente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas neste sentido e sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do Fundo.

Art. 20º. Os serviços de auditoria do Fundo e/ou da Classe Única serão prestados por instituição devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido em comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

Art. 21º. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador e o Gestor, conforme o caso, poderão, no limite de suas competências (desde que preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento), contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

CAPÍTULO V – DA RENÚNCIA, DESCRENCIAMENTO E SUBSTITUIÇÃO DE PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL

Art. 22º. O Administrador ou o Gestor devem ser substituídos nas hipóteses de:

- (i) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM;
- (ii) renúncia; ou
- (iii) destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede o Administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da assembleia de Cotistas.

Parágrafo Segundo. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica o Administrador obrigado a convocar imediatamente assembleia geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a Cotistas que detenham Cotas representativas de, ao menos, 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo Terceiro. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica o Administrador obrigado a convocar imediatamente assembleia geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a Cotistas

que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Parágrafo Quarto. No caso de renúncia, o Prestador de Serviço Essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

Parágrafo Quinto. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido Parágrafo Quarto acima, o Fundo deve ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

Parágrafo Sexto. No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a superintendência da CVM competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de assembleia de Cotistas de que trata o Parágrafo Terceiro, acima.

Parágrafo Sétimo. Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo deve ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Parágrafo Oitavo. Nas hipóteses de substituição do Gestor por motivo de renúncia, destituição ou descredenciamento, a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela referida substituição, automaticamente fica obrigada a deliberar pela substituição do Administrador, em conjunto com a substituição do Gestor, salvo se, a seu exclusivo critério, o Administrador em comunicação formal e prévia a referida Assembleia Geral, informe aos Cotistas sua intenção de permanecer responsável pela administração do Fundo.

Parágrafo Nono. No caso de alteração de prestador de serviço essencial, o Administrador ou Gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no art. 130 da Resolução CVM nº 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

CAPÍTULO VI – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Art. 23º. O Fundo pagará ao Administrador e ao Gestor a remuneração prevista no Anexo Descritivo.

Art. 24º. Pela prestação de serviços controladoria e custódia, dever-se-á considerar o valor mínimo mensal disposto no Anexo Descritivo, estando tal remuneração englobada na Taxa de Administração.

Art. 25º. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão reduzir unilateralmente a taxa que lhes compete, sem que seja necessária deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, para que seja promovida alteração deste Regulamento, mas a sua majoração deverá ser aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 26º. Os valores devidos aos demais prestadores de serviço do Fundo, a título de

remuneração, correrão por conta do Fundo, nos casos em que estejam previstos no rol de encargos deste Regulamento ou por conta do Prestador de Serviço Essencial que for responsável pela contratação, caso não estejam previstos, conforme, inclusive, descrição do Anexo Descritivo.

Art. 27º. Os Prestadores de Serviço Essencial podem estabelecer que parcelas da Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial acima fixadas, respectivamente.

CAPÍTULO VII – ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

Art. 28º. Sem prejuízo das demais disposições deste Regulamento, constituem Encargos do Fundo, nos termos do artigo 117 da Resolução CVM nº 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III (“Encargos do Fundo”):

- (i) as taxas, os impostos ou as contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175;
- (iii) honorários e despesas do auditor independente;
- (iv) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (v) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vi) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (viii) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (ix) despesas com a realização de assembleia de cotistas;
- (x) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe;
- (xi) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

- (xii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (xiii) as despesas inerentes à distribuição primária de cotas;
- (xiv) as despesas inerentes à admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (xv) a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão;
- (xvi) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM nº 175;
- (xvii) taxa máxima de distribuição;
- (xviii) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado.
- (xix) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe Única, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM nº 175;
- (xx) contratação da agência de classificação de risco de crédito;
- (xxi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (xxii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III;
- (xxiii) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (xxiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xxv) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xxvi) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice; e
- (xxvii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III.

Art. 29º. Quaisquer outras despesas do Fundo não previstas como Encargos do Fundo, inclusive aquelas de que trata o artigo 96, §4º da Resolução CVM nº 175, correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, sem prejuízo do disposto no §5º do referido artigo.

CAPÍTULO VIII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 30º. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa aos Prestadores de Serviços Essenciais e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

Art. 31º. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros em que serão investidos os recursos do Fundo e estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM.

Art. 32º. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações do tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a este. Portanto, não há garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer terceiro de que os Cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

Art. 33º. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 34º. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em seus dados cadastrais previamente indicados, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude da não atualização de seus dados.

Art. 35º. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo.

Art. 36º. O presente Regulamento é elaborado com base na Resolução CVM nº 175, em especial o Anexo Normativo III, e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Art. 37º. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM nº 175 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Art. 38º. Este Regulamento será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma descrita no Art. 39º abaixo.

Art. 39º. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo para dirimir qualquer litígio relativo a este Regulamento e seus anexos.

**ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO BRM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO II –
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 44.669.639/0001-30

Este Anexo Descritivo é parte integrante e inseparável, devendo sempre ser interpretado em conjunto com o Regulamento do **BRM Fundo de Investimento Imobiliário II – Responsabilidade Limitada**.

CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

1.1. O Fundo detém, atualmente, uma única classe de Cotas, sendo esta Classe Única da categoria Multiestratégia Gestão Ativa e objetiva proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento contida no Regulamento do Fundo, preponderantemente, por meio de investimento (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

1.2. O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário.

1.3. A Classe Única deste Fundo é constituída sob forma de condomínio fechado.

1.4. As Cotas da Classe Única poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores profissionais, conforme definidos pela regulamentação vigente.

1.5. A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo Descritivo e no respectivo documento de aceitação da oferta. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe Única, mesmo na hipótese de a Classe Única apresentar Patrimônio Líquido negativo ou não ter recursos suficientes para fazer frente a suas obrigações passivas.

1.6. A Classe Única é constituída em regime fechado, tendo prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidada por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, e se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III.

CAPÍTULO II – DA RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

2.1. A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas, nos termos do artigo 18 da Resolução CVM nº 175. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo Descritivo e no respectivo documento de aceitação da oferta. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe Única, mesmo na hipótese de a Classe Única apresentar Patrimônio Líquido negativo ou não ter recursos suficientes para fazer frente a suas obrigações passivas.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E DO PATRIMÔNIO DA CLASSE ÚNICA

3.1. A política de investimento a ser adotada pelo Administrador, de acordo com as orientações do Gestor, consistirá na aplicação do Patrimônio Líquido da Classe Única nos ativos indicados nos itens abaixo.

3.1.1. O patrimônio do Fundo poderá ser composto por Ativos Imobiliários, Ativos de Liquidez e Outros Ativos.

3.1.2. O Patrimônio Líquido da Classe Única será investido para a obtenção de renda e ganho de capital por meio de investimentos recomendados pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor, a critério do Administrador e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, mediante aquisição dos seguintes ativos, nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 (“Ativos Imobiliários”):

- (i) diretamente em imóveis localizados no território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação;
- (ii) diretamente em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (iii) indiretamente em ações ou cotas de sociedades cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (iv) indiretamente em cotas de FIP, ou em cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito se enquadre em atividades permitidas aos FII.

3.1.3. Além dos Ativos Imobiliários descritos acima, a Classe Única poderá investir parte do Patrimônio Líquido do Fundo nos seguintes Ativos (“Outros Ativos”):

- (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

- (ii) cotas de outros FII;
- (iii) certificados de potencial de construção emitidos com base na regulamentação e legislação vigentes;
- (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação vigente;
- (v) letras hipotecárias (LH) emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (vi) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas; e
- (vii) letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente atribuída pela Standard & Poors, Fitch ou Moody’s.

3.1.3.1. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez.

3.1.3.2. O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez, para atender suas necessidades de liquidez.

3.1.3.3. O Administrador poderá, observada a Distribuição de Rendimentos, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos, mediante orientação do Gestor e do Consultor Imobiliário.

3.1.4. Caso a Classe Única venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, e a seus administradores serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas ainda as exceções previstas no §5º do artigo 40 do Anexo Normativo III.

3.1.5. Na hipótese de o imóvel alvo estar gravado com ônus reais, o gravame em questão deverá ser considerado na avaliação do referido imóvel a ser realizada pelo Consultor Imobiliário e pelo Gestor.

3.1.6. A Classe Única não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, ou Outros Ativos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não haverá (i) limite de investimento por imóvel pela Classe Única, podendo, portanto, haver apenas um único Ativo Imobiliário no patrimônio da Classe Única, ou (ii) qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia que se referem aos Ativos Imobiliários.

3.1.7. A aquisição dos Imóveis Alvo poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliários, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175.

3.1.8. O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo de aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

3.1.9. O objeto da Classe Única e a alteração da Política de Investimentos dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação por Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns vigentes previstos na regulamentação vigente.

3.1.10. Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser vendidos ou permutados pelo Administrador.

3.1.11. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliários, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

3.1.12. Não configura Conflito de Interesses a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário.

CAPÍTULO IV – DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

4.1. Pelos serviços de administração, controladoria, contabilidade e tesouraria prestados pelo Administrador à Classe Única e ao Fundo, o Fundo pagará ao Administrador uma remuneração mensal de 0,18% à razão de 1/12 avos, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo assegurado ao Administrador uma remuneração mínima mensal equivalente a R\$4.000,00 (quatro mil Reais) (“Taxa de Administração”).

4.2. Pelos serviços prestados pelo Gestor, o Fundo pagará uma remuneração mensal em valor equivalente a 1,60% ao ano, calculado sobre o Capital Subscrito do Fundo, sendo assegurado ao Gestor uma remuneração mínima mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil Reais) (“Taxa de Gestão”).

4.2.1. Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de *performance* equivalente a 20% (vinte por cento) do rendimento que exceder o benchmark do Fundo, qual seja, a variação do IPCA acumulado, acrescido de 5% (cinco por cento).

4.2.1.1. A taxa de *performance* será paga ao Gestor sempre que houver amortização de Cotas, ou outros pagamentos aos Cotistas autorizados por este Regulamento, conforme definição de “Va” abaixo, bem como por ocasião da liquidação do Fundo, em qualquer caso, desde que o valor total integralizado de Cotas, corrigido pela Rentabilidade Alvo a partir da data da respectiva integralização, tenha sido totalmente restituído aos Cotistas por meio de amortizações, pagamentos ou resgates de suas Cotas. A Taxa de Performance será calculada para fins de pagamento, nos termos da fórmula abaixo, desde que ela seja superior a zero (TP>0):

$$TP = \text{Percentual da Cota} * [Va - (\Sigma i \text{ Corrigido} - \Sigma p \text{ Corrigido})] - TPpg$$

onde,

TP = Taxa de Performance;

Va = valor total que está sendo distribuído (i) aos Cotistas a título de (a) transferência de dividendos pagos pelas sociedades investidas, companhias investidas e/ou pela companhia de reinvestimento ao Fundo ou diretamente aos Cotistas, conforme permitido nos termos deste Regulamento; (b) amortização de Cotas; e/ou (c) resgate de Cotas, por ocasião da liquidação do Fundo; e (ii) ao Gestor a título de pagamento da Taxa de Performance;

Σi Corrigido = somatório de todos os valores pagos pelos Cotistas a título de integralização de Cotas, corrigidos pela Rentabilidade Alvo desde a data da respectiva integralização até a data de cálculo da Taxa de Performance para fins de pagamento;

Σp Corrigido = somatório de todos os pagamentos anteriormente feitos pelo Fundo, a título de (i) amortização de Cotas; (ii) resgate de Cotas por ocasião da liquidação do Fundo; e (iii) valores de taxas de performance anteriormente pagas; pagamentos esses devidamente corrigidos pela Rentabilidade Alvo (benchmark) desde a data em que forem efetuados até a data de cálculo da taxa de performance para fins de pagamento; e

TPpg = valores de Taxas de Performance anteriormente pagos, pagamentos esses devidamente corrigidos pela Rentabilidade Alvo (benchmark) desde a data em que forem efetuados até a data de cálculo da Taxa de Performance para fins de pagamento.

4.3. Pelos serviços prestados referentes à escrituração das Cotas da Classe Única e do Fundo, o Escriturador fará jus a uma remuneração de R\$2.000,00 (dois mil Reais) mensais, acrescidos do custo, por Cotistas, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo:

Quantidade de Cotistas	Valor
De 0 até 2.000	R\$1,40
De 2.001 até 10.000	R\$0,95
Mais de 10.000	R\$0,40

4.3.1. Quando aplicável, os valores constantes da tabela prevista no item 4.3. acima, serão acrescidos de:

- (i) envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$5,00 (cinco Reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa);
- (ii) cadastro de cotistas no sistema de escrituração do Administrador, custo unitário de R\$5,00 (cinco Reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais;

- (iii) envio dos extratos e informes periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$0,50 (cinquenta centavos), acrescido de custos de postagens; e
- (iv) custo adicional mensal de R\$500,00 (quinhentos Reais) por classe de Cotas (a partir da 3ª classe, na hipótese de estas virem a ser deliberadas e efetivamente constituídas).

4.4. Em contraprestação aos serviços de consultoria imobiliária, o Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração mensal equivalente a 4% (quatro por cento), calculada sobre o valor aportado mensalmente pela sociedade investida do Fundo (“Holding”) nas sociedades de propósito específico (“SPE”) nas quais a Holding possui participação societária, por meio de adiantamento para futuro aumento de capital (“AFAC”) (“Remuneração”).

4.5. Caso seja necessária a contratação de banco liquidante, a ele será devida uma remuneração de R\$1.200,00 (mil e duzentos Reais) mensais, sendo certo que essa remuneração somente será paga caso as Cotas sejam listadas na B3 (“Taxa de Custódia”).

4.6. Os valores mínimos estabelecidos neste Capítulo IV serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo, a partir da primeira integralização de Cotas.

4.7. Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal ou Assembleia Geral, às quais seja exigida a presença física, será devida uma remuneração adicional ao Administrador, equivalente a R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora de trabalho por profissional do Administrador dedicado a tais atividades.

4.8. O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo distribuidor.

CAPÍTULO V – COTAS, PATRIMÔNIO E EMISSÕES DO FUNDO

5.1. O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em Classe Única, sem a constituição de subclasses, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento.

5.1.1. As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe Única e têm forma escritural e nominativa.

5.1.1.1. As Cotas poderão ser admitidas à negociação no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

5.1.2. O titular de Cotas da Classe Única:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Única; e

- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

5.1.3. A Classe Única poderá emitir quantidade ilimitada de cotas, divididas em uma ou mais séries, de acordo com as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento.

5.1.4. As Cotas de cada emissão poderão ser integralizadas à vista ou via chamadas de capital, em moeda corrente nacional ou em bens imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre referidos ativos (conforme vier a ser especificado em cada boletim de subscrição (neste caso, a integralização deverá ocorrer fora do sistema de bolsa administrado pela B3), na forma deste Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis, de acordo com os termos que venham a ser estabelecidos no ato do Administrador ou na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a respectiva emissão.

5.1.5. O Fundo poderá emitir novas Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, nos termos deste Regulamento. Sem prejuízo à deliberação de emissão de novas cotas pela Assembleia Geral, o Administrador, conforme orientação do Gestor, observada a recomendação do Consultor Imobiliário, poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas do Fundo em instrumento particular do Administrador, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, até o limite de capital total ofertado de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) pelo Fundo (“Capital Autorizado”).

CAPÍTULO VI – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

6.1. Considerando que, na presente data, só há uma classe (Classe Única) no Fundo, todas as assembleias serão consideradas, para fins regulatórios, como Assembleia Geral.

6.2. Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM nº 175;
- (iii) destituição ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais, quais sejam, o Administrador e o Gestor, bem como sobre a escolha de seus substitutos;
- (iv) emissão e distribuição de novas Cotas, salvo (a) com relação às emissões de novas Cotas que vierem a ser aprovadas pelo Gestor, na forma deste Anexo Descritivo, conforme autorizado pelo artigo 48, §2º, VII da Resolução CVM nº 175 e (b) com relação às Cotas emitidas dentro do Capital Autorizado previsto no item 5.1.5. deste Anexo Descritivo;

- (v) fusão, incorporação, cisão total ou parcial e transformação do Fundo e/ou da Classe Única;
- (vi) dissolução e liquidação da Classe Única ou do Fundo;
- (vii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM nº 175;
- (ix) eleição e destituição de Representante dos Cotistas de que trata a Seção IV do Anexo Normativo III, bem como fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) alteração do prazo de duração do Fundo e/ou da Classe Única;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos do §1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III;
- (xii) alteração da Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial, nos termos do inciso V do artigo 12 da Resolução CVM nº 175;
- (xiii) alteração da Política de Investimento do Fundo;
- (xiv) eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável; e
- (xv) eventos que, a critério do Consultor Imobiliário, impliquem manifestação de vontade do Fundo em relação à continuidade do investimento realizado nos Ativos Imobiliários.

6.2.1. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que (i) tal alteração 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 e/ou da Classe Única 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, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou dos demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe Única, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver a redução, temporária ou permanente, da Remuneração dos Prestadores de Serviço Essencial ou das taxas de custódia. As alterações deverão ser comunicadas aos cotistas imediatamente, em relação à hipótese prevista no inciso “(iii)” acima, e em até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, em relação às hipóteses previstas nos incisos “(i)” e “(ii)” acima.

6.2.2. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

6.3. Compete ao Administrador a convocação da Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos previstos neste Regulamento e na regulamentação vigente.

6.3.1. A convocação e instalação da Assembleia Geral de Cotistas observarão, quanto aos demais aspectos o disposto na Resolução CVM nº 175 o que não contrariar o Anexo Normativo III.

6.3.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita: (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, isto é, aquelas em que for deliberada a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo ("Assembleias Gerais Ordinárias"); e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias ("Assembleias Gerais Extraordinárias").

6.3.3. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, conforme calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária, ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser ordinária e extraordinária.

6.3.4. O pedido de que trata o item 6.3.3. acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária.

6.3.5. Caso Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item 6.3.3. acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do item 6.3.9. abaixo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 6.3.4. acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

6.3.6. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, ainda, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

6.3.7. Quando o Fundo passar a ser listado na B3, também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa - CICORP, conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

6.3.8. Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecer a totalidade dos Cotistas, bem como recebidos votos de todos os Cotistas, quando realizada mediante o procedimento de consulta formal.

6.3.9. 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 do Fundo sejam eventualmente admitidas à negociação.

6.3.10. Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o item 6.3.9. acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV do Anexo Normativo III deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

6.3.11. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o Representante dos Cotistas, as informações de que trata o item 6.3.10 acima incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 21 do Anexo Normativo III; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175.

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

6.4. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão, a critério do Administrador, ser tomadas mediante processo de consulta formal por meio de carta, correio eletrônico (e-mail) ou telegrama dirigido pelo Administrador a cada um dos Cotistas. No caso de deliberações a serem tomadas por consulta formal deverão ser aplicados todos os quóruns de deliberação aplicáveis para as Assembleias Gerais de Cotistas, bem como deverão ser observadas as formalidades previstas na Resolução CVM nº 175, bem como no Anexo Normativo III. Deverão constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. A resposta à consulta formal, pelos Cotistas ao Administrador, deverá observar os procedimentos previstos na respectiva carta, e-mail ou telegrama por meio do qual a consulta for realizada.

6.4.1. Na hipótese de deliberações realizadas mediante o procedimento de consulta formal, serão observados os seguintes prazos para manifestação dos Cotistas: (i) no mínimo 10 (dez) dias contados da consulta por meio eletrônico; e (ii) no mínimo 15 (quinze) dias, contados da consulta por meio físico, conforme §6º do artigo 76 da Resolução CVM nº 175.

6.4.2. Nas hipóteses em que o Administrador adotar o procedimento de consulta formal, o Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador.

6.4.3. Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido neste Regulamento e na regulamentação aplicável, estarão de pleno acordo com a proposta ou

sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consulta quando couber.

6.5. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou por meio de consulta formal, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 6.5.1. abaixo.

6.5.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (ii); (iii); (iv); (viii); (xi); e (xii) do item 6.2. deste Anexo Descritivo dependem de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

6.5.2. Os percentuais de que trata o subitem 6.5.1. acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas da Classe Única indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

6.6. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral ou os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano.

6.6.1. O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, o qual deverá satisfazer aos seguintes requisitos previstos no artigo 17 do Anexo Normativo III:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

6.6.1.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, e, neste caso, o Administrador deverá encaminhar aos demais Cotistas, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração em até 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de Cotistas serão arcados pela Classe Única.

6.6.1.2. Nas hipóteses previstas no item 6.6.1.1. acima, 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.

6.6.2. O titular de Cotas da Classe Única está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe Única.

6.6.2.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) o Administrador, o Gestor e qualquer outro prestador de serviços do Fundo;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador e ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários.;
- (iv) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe Única; e
- (v) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe Única.

6.6.2.2. Não se aplica a vedação prevista no item 6.6.2.1. acima, quando:

- (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v) do item 6.6.2.1. acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas a em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o §3º do artigo 9º do Anexo Normativo III.

6.7. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias de sua realização.

6.8. Os Cotistas deverão informar ao Administrador qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses.

CAPÍTULO VII – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

7.1. A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um ou mais Representante dos Cotistas, com mandato de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas que eleger o Representante dos Cotistas da Classe

Única deverá fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade para o respectivo mandato.

7.1.1. A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

7.1.2. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

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

- (i) ser Cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com a Classe Única; e
- (vi) não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

7.2.1. Compete ao Representante do Cotista já eleito pela Assembleia Geral de Cotistas informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

7.3. Compete ao Representante dos Cotistas, exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e do Gestor e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas (a) à emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos e nos limites previstos neste Regulamento; e (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo e/ou da Classe Única;

- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe Única, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que tiverem conhecimento, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pela Classe Única;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo, (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão da Classe Única detida pelo Representante dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras da Classe Única e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe Única.

7.3.1. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do item 7.3. acima.

7.3.2. O Representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

7.3.3. Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

7.3.4. O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

7.3.5. Os pareceres e representações do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

7.3.6. O Representante dos Cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, além de exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

7.3.7. A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos da Resolução CVM nº 175.

7.3.8. Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela

prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o eleger.

CAPÍTULO VIII – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

8.1. Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades. O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 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, nos termos da legislação aplicável, a ser pago na forma deste Anexo Descritivo.

8.1.1. O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balancetes semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

8.1.2. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

8.1.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 8.1. acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

8.1.4. Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as Despesas Extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

8.1.5. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as Despesas Extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por Despesas Extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo, tais como, mas não limitadas a, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas etc. ("Despesas Extraordinárias"). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no item 8.1. acima.

8.1.6. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a, no mínimo, R\$5.000.000,00 (cinco milhões de Reais) ou 5% (cinco por cento) do valor total do patrimônio líquido do Fundo, o que for maior.

8.1.7. Para constituição ou, conforme aplicável, reposição da Reserva de Contingência, o Administrador poderá reter o valor equivalente a até 25% (vinte e cinco por cento) de cada Chamada de Capital e/ou até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto, com base na recomendação do Gestor, conforme orientação do Consultor Imobiliário.

8.1.8. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

8.2. Não obstante a possibilidade de constituição da Reserva de Contingência, constituem encargos do Fundo aqueles listados na Resolução CVM nº 175, bem como seu Anexo Normativo III, sem prejuízo daqueles listados no Capítulo VII da Parte Geral deste Regulamento.

CAPÍTULO IX – AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CLASSE ÚNICA

9.1. As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, a critério do Administrador, sempre sob a orientação afirmativa do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido.

9.1.1. A amortização parcial das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas da Classe Única, com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência da data da amortização, indicando a data em que será realizada a amortização e o valor amortizado. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização parcial

9.2. A dissolução ou liquidação do Fundo e/ou da Classe Única ocorrerá por conta do desinvestimento da totalidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, ou caso venha a ser desta forma deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas. No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio da Classe Única será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe Única, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as obrigações e despesas inerentes ao Fundo, observado o item 9.2.5 abaixo.

9.2.1. Nas hipóteses de liquidação da Classe Única, 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 da Classe Única.

9.2.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe Única análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

9.2.3. Após a partilha de que trata o item 9.2, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe Única, eximindo o

Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço da Classe Única de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou do respectivo prestador de serviços.

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

9.2.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que a Classe Única é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no item 9.2, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

9.2.6. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe Única, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação da Classe Única, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

9.2.7. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira da Classe Única, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por titular 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 a Classe Única perante as autoridades competentes.

9.2.8. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil Brasileiro”), informando a proporção a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras previstas no Código Civil Brasileiro pertinentes ao condomínio.

9.2.9. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação, exceto Cotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas.

9.2.10. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

9.2.11. O Administrador, na qualidade de instituição custodiante e/ou empresa por ele contratada, fará a guarda dos ativos integrantes da carteira da Classe Única pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 9.2.8 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação de tais ativos na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

9.2.12. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo legal, da seguinte documentação:

- (i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação da Classe Única, quando for o caso;
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe Única, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe Única, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (iii) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

9.2.13. A Classe Única poderá ser liquidada antecipadamente, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, por maioria de votos dos Cotistas presentes, nos casos em que todos os rendimentos relativos aos Ativos Imobiliários já tenham sido auferidos, de forma que o pagamento aos cotistas deverá ser realizado em até 60 (sessenta) dias.

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

CAPÍTULO X – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

10.1. O Administrador prestará as informações periódicas e disponibilizará os documentos relativos a informações eventuais sobre a Classe Única aos Cotistas, inclusive fatos relevantes, em conformidade com a regulamentação específica e observada a periodicidade nela estabelecida (“Informações da Classe Única”).

10.1.1. As Informações da Classe Única serão divulgadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.ouribank.com), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador.

10.2. O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores (www.ouribank.com) o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

10.3. O Administrador, simultaneamente à divulgação das Informações da Classe Única

referida no item 10.1. deste Anexo Descritivo, enviará as Informações da Classe Única à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas da Classe Única sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

10.4. As Informações da Classe Única poderão ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

10.5. Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes relativos ao Fundo.

10.5.1. Considera-se relevante, para os efeitos do item 10.5. deste Anexo Descritivo, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, do Administrador ou do Gestor, 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 de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

CAPÍTULO XI – FATORES DE RISCO

11.1. O objetivo e a Política de Investimento da Classe Única não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe Única, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, se assim deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

11.1.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe Única, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe Única, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Vale mencionar que a rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que compõem a carteira da Classe Única em decorrência dos Encargos do Fundo e dos tributos incidentes sobre os recursos investidos, portanto, não deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

11.1.2. Adicionalmente, as aplicações realizadas na Classe Única não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviço do Fundo, que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

11.1.3. O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou resgate de cotas com valor reduzido, sendo o Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro grosseiro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

11.2. A íntegra dos fatores de risco a que a Classe Única e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução

CVM nº 175, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

CAPÍTULO XII – DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em seus dados cadastrais previamente indicados, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude da não atualização de seus dados.

12.2. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas não for um Dia Útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo Dia Útil, sem qualquer correção ou encargo.

12.3. O presente Regulamento é elaborado com base na Resolução CVM nº 175 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

12.4. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM nº 175, em especial o Anexo Normativo III, e demais regulamentações, conforme aplicável.

12.5. Este Regulamento será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma descrita no item 12.6. abaixo.

12.6. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo para dirimir qualquer litígio relativo a este Regulamento.

São Paulo, 16 de dezembro de 2025.

ANEXO I AO ANEXO DESCRITIVO
SUPLEMENTO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO

1. Exceto se disposto de forma diversa, aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e dos documentos da primeira emissão de Cotas do Fundo.
2. O patrimônio inicial do Fundo foi formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão de Cotas, nos termos abaixo.

Quantidade de Cotas:	Foram emitidas até 350.000 (trezentas e cinquenta mil Cotas).
Valor da Cota:	O preço de emissão das Cotas na primeira emissão foi de R\$100,00 (cem Reais) por Cota.
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão foi de até R\$35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de Reais).
Distribuição Parcial e Montante Mínimo:	Foi admitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, respeitado o montante mínimo de R\$10.000.000,00 (dez milhões de Reais), equivalente a 100.000 (cem mil Cotas).
Investimento Mínimo:	Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
Forma de Distribuição:	Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, a realizada nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (" <u>Instrução CVM nº 476</u> "), da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, <i>caput</i> , da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Subscrição e Integralização:	No ato de subscrição das Cotas, o Cotista assinou o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que contém todas as disposições referentes

	<p>ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma e prazo de integralização.</p> <p>A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento ("<u>Chamada de Capital</u>"), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, observado o descrito no Compromisso de Investimento.</p> <p>As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pelo Administrador, conforme instruções do Consultor de Investimentos, nos termos deste Regulamento, dos boletins de subscrição e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas, os quais ficarão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções do Administrador e o disposto no boletim de subscrição e no Compromisso de Investimento firmados pelos Cotista.</p> <p>O Cotista inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista inadimplente; ou (ii) a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista inadimplente, e não terá direito ao recebimento de qualquer valor a ser pago pelo Fundo.</p> <p>O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, acrescido das penalidades previstas no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------