INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONCLUSÃO DA CONSULTA FORMAL DO TIVIO RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF Nº 14.410.722/0001-29 DE 13 DE DEZEMBRO DE 2024.

1.

Aos 13 dias do mês de dezembro do ano de 2024, a **BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 00.066.670/0001-00 ("Administradora"), com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Predio Prata, 4º Andar, Osasco/SP, na qualidade de administradora fiduciária do **TIVIO RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.410.722/0001-29 ("**FUNDO**"), em atendimento ao pedido da **TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("Gestora"), inscrita no CNPJ sob nº 03.384.738/0001-98, na qualidade de Gestora do Fundo, vem, por intermédio de seus representantes, tomar as deliberações da ordem do dia da Assembleia realizada de forma não presencial, por intermédio do processo de Consulta Formal ("Consulta Formal"), conforme adiante descrito.

Convocação: Realizada, em 14 de outubro de 2024, para manifestação das respostas formais até às 10h do dia 13 de novembro de 2024, prorrogada, em atendimento ao pedido da Gestora, diante do envio de nova carta consulta enviada em 12 de novembro de 2024, para manifestação de voto até às **10h do dia 13 de dezembro de 2024.**

Presença: Os cotistas representando 39,76% das cotas emitidas do **Fundo**, conforme votos recebidos através da Área do Investidor da B3 e do Sistema Cuore, no prazo estabelecido acima, deliberaram sobre as matérias abaixo:

1. **(Aprovar/Reprovar)** As seguintes alterações nas características do Fundo, conforme detalhadas no Anexo I:

(i) alteração da definição de Ativos Alvo e Ativos de Investimento;
(ii) alteração do objetivo e da política de investimento do Fundo;
(iii) inclusão da possibilidade de deliberação, pela Instituição Administradora, conforme recomendação da Instituição Gestora, acerca de novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado");
(iv) inclusão de direito de preferência aos Cotistas na subscrição de novas Cotas; e
(v) inclusão da possibilidade de recompra, pelo Fundo, de parte ou da totalidade das Cotas, conforme previsto na Resolução CVM 175.

2. **(Aprovar/Reprovar)** A Segregação entre as taxas de Gestão e taxa de Administração que passam a corresponder a (i) Taxa de 0,10% a.a. com mínimo de R$ 30.000,00 (trinta mil reais), ajustado anualmente pela variação do IPCA a partir de Outubro de 2024 e (ii) Taxa de Gestão sendo majorada para 0,50% a.a. O Custo total passa de 0,277% para 0,60% a.a..

Fica consignado que, por mera liberalidade da Instituição Gestora, durante os primeiros 18 (dezoito) meses após a conclusão da presente consulta formal e entrada em vigor da nova versão do Regulamento do Fundo, a Instituição Gestora, receberá a nova Taxa de Gestão apenas caso os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos cotistas no referido período sejam iguais ou superiores a R$ 1,02 (um real e dois centavos) por Cota ao mês. Caso, em um determinado mês, sejam distribuídos pelo Fundo aos cotistas rendimentos em valor inferior a R$ 1,02 (um real e dois centavos) por Cota, a Instituição Gestora, neste referido mês, fará jus à atual Taxa de Gestão no montante equivalente a 0,177% (cento e setenta e sete milésimos por cento) sobre o valor de mercado do Fundo. Após o decurso deste prazo, a Taxa de Gestão passará a ser cobrada integralmente, da forma como previsto no Regulamento aprovado por meio da presente consulta formal.

3. (Aprovar/Reprovar) A inclusão da Taxa de Performance, conforme detalhada no Anexo I.

4. (Aprovar/Reprovar) A aquisição, pela Classe Única de: (a) ativos financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam partes relacionadas à Instituição Gestora e/ou à Instituição Administradora ("Ativos Financeiros Conflitados"), desde que com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo; e (b) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento imobiliário e Ativos de Investimento (conforme definido no regulamento) , em situação de potencial conflito de interesses, distribuídos, originados, estruturados, detidos, geridos ou administrados pela Instituição Gestora, pela Instituição Administradora e/ou por pessoas a elas ligadas, nos termos do § 2º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Ativos Alvo Conflitados"), observados os seguintes critérios cumulativos, conforme aplicável, os quais deverão ser verificados na data de aquisição de cada Ativo Conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada operação ("Critérios de Elegibilidade"):

(i) os Ativos Alvo Conflitados deverão ser admitidos à negociação em mercado de bolsa ou de balcão; e

(ii) os Ativos Alvo Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada perante a CVM..

5. (Aprovar/Reprovar) A Administradora providenciar os ajustes e adaptações do Regulamento às disposições da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), sendo as principais:

(i) a constituição da classe única de cotas do Fundo ("Classe Única");

(ii) a descrição das atribuições dos prestadores de serviços essenciais;

(iii) alteração e inclusão de certos fatores de risco aplicáveis; e

(iv) a instituição da responsabilidade limitada dos Cotistas da Classe Única do Fundo e inclusão do regime de insolvência, de acordo com o previsto na Resolução CVM 175 e na nova versão do Regulamento.

Findo o prazo, computados a totalidade dos votos escritos recebidos, considerando que as matérias previstas na Ordem do Dia dependem de aprovação de Cotistas que representem 25%, no mínimo, das Cotas emitidas, obteve-se o seguinte resultado:

1. A **REPROVAÇÃO** da matéria do Item 1 da Ordem do dia, com 18,33% das cotas emitidas pelo Fundo em circulação manifestando-se a favor, 19,97% manifestando-se contra e 1,45% abstiveram.

Em razão da entrada em vigor da Resolução CVM 214, de 30 de setembro de 2024, com a alteração do artigo 6º do Anexo III da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, e considerando que a nova redação entrou em vigor após a convocação desta Consulta Formal, a orientação recebida pela Brasil Bolsa Balcão ("B3") foi no sentido de manter a Consulta Formal com a redação que estava em vigor na data do seu envio aos cotistas e consignar, no presente Instrumento Particular de Conclusão da Consulta Formal que onde se lê "recompras" no inciso "v" do item 1 da Ordem do Dia deve se ler "oferta pública voluntária de aquisição de cotas";

2. A **REPROVAÇÃO** da matéria do Item 2 da Ordem do dia, com 9,38% das cotas emitidas pelo Fundo em circulação manifestando-se a favor, 28,85% manifestando-se contra e 1,52% abstiveram;

3. A **REPROVAÇÃO** da matéria do Item 3 da Ordem do dia, com 9,60% das cotas emitidas pelo Fundo em circulação manifestando-se a favor, 28,45% manifestando-se contra e 1,71% abstiveram;

4. A **APROVAÇÃO** da matéria do Item 4 da Ordem do dia, com 27,29% das cotas emitidas pelo Fundo em circulação manifestando-se a favor, 10,21% manifestando-se contra e 2,26% abstiveram;

5. A **APROVAÇÃO** da matéria do Item 5 da Ordem do dia, com 32,87% das cotas emitidas pelo Fundo em circulação manifestando-se a favor, 4,94% manifestando-se contra e 1,94% abstiveram. Nesse sentido, o Regulamento com os ajustes e adaptações conforme às disposições da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº

17 passará a vigorar em até 30 dias contados a partir deste Instrumento Particular de Conclusão.

Diante do resultado acima, os representantes da Administradora declaram, por este Instrumento, como encerrado, em 13 de dezembro de 2024, o processo de Consulta Formal iniciado em 14 de outubro de 2024, conforme registrado no sumário da Assembleia publicado na data de encerramento, sendo assinado em 13 de dezembro de 2024 e arquivado em livro na forma digitalizada para fins da Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**.

_____

BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DO FUNDO 2
CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES..... 2
CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO 7
CAPÍTULO V - DA ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS..... 9
CAPÍTULO VI – FATORES DE RISCO.....18
CAPÍTULO VII – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO 30
CAPÍTULO VIII – DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS 32
CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL..... 37
CAPÍTULO X – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS..... 47
CAPÍTULO XI – DOS ENCARGOS DO FUNDO 48
CAPÍTULO XII – DAS INFORMAÇÕES.....51
CAPÍTULO XIII - DOS CONFLITOS DE INTERESSES.....53
CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS..... 53
CAPÍTULO XV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO..... 54
CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS..... 55
CAPÍTULO XVII – DAS VEDAÇÕES..... 56
CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS 60

CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. Constituição. O **TIVIO RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93 e pela Resolução CVM 175, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

1.2. A estrutura do Fundo conta com uma única classe de investimentos.

1.3. Este Regulamento dispõe sobre as informações gerais do Fundo e da Classe.

CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

2.1. Definições. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Regulamento:

"Administrador":	É a **BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.066.670/0001-00, com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, Osasco, SP, credenciada como Administradora de Carteira de Valores Mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório nº 3067, de 06.09.1994, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.066.670/0001-00;
"Assembleia Geral de Cotistas":	É a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;
"ANBIMA":	É a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

"Ativos":	São os Ativos Alvo e os Ativos de Investimento, quando referidos em conjunto;
"Ativos Alvo":	São os imóveis ou direitos reais sobre imóveis, de natureza comercial, incluindo, sem limitação, lojas comerciais, prédios comerciais, lajes corporativas, conjuntos comerciais, agências de instituições financeiras e/ou salas comerciais, todos destinados à locação, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo;
"Ativos de Investimento":	São os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, tais como: letras de crédito imobiliário ("LCI"), certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), letras hipotecárias ("LH"), títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira de primeira linha, bem como cotas de fundo de investimento de liquidez diária ou quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas a fundos de investimento imobiliário, na forma da legislação e regulamentação em vigor. O Fundo ainda poderá adquirir ativos financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam partes relacionadas à Gestora e/ou à Administradora ("Ativos Financeiros Conflitados"), desde que aprovado prévia e especificamente em Assembleia Geral de Cotistas. Conforme aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas realizada em 13 de dezembro de 2024, o Fundo pode adquirir Ativos Financeiros Conflitados sem a necessidade de aprovação prévia e específica em Assembleia Geral de Cotistas, desde que com a

finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo, observados os seguintes critérios cumulativos, conforme aplicável, os quais deverão ser verificados na data de aquisição de cada Ativo Financeiro Conflitado: (i) os Ativos Financeiros Conflitados deverão ser admitidos à negociação em mercado de bolsa ou de balcão; e (ii) os Ativos Financeiro Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada perante a CVM;

"Auditor Independente": É a empresa de auditoria de primeira linha registrada na CVM, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pelo Administrador;

"Classe": É a classe única de cotas do Fundo. Considerando que o Fundo possui apenas uma única classe de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa;

"Código ANBIMA": É o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, em vigor na data deste Regulamento;

"Consultor Imobiliário": É a instituição de primeira linha que venha a ser contratada pelo Administrador para prestar os serviços de consultoria imobiliária especializada, cujas principais atribuições encontram-se disciplinadas no Item 5.13 deste Regulamento;

"Cotas": São todas as cotas de emissão da Classe do Fundo;

"Cotistas": São os titulares de Cotas do Fundo;

"Custodiante": É o **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de

	Deus, s/no, Vila Yara, inscrito no CNPJ/MF sob o no 60.746.948/0001-12, credenciado como custodiante de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório no 1.432, de 27 de junho de 1990;
"CNPJ/MF":	É o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
"CVM":	É a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão":	Data da primeira integralização de Cotas do Fundo;
"Dia Útil":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;
"Encargos do Fundo":	São os custos e despesas descritas no Item 11.1 deste Regulamento, que serão debitados automaticamente, pelo Administrador, do Patrimônio Líquido do Fundo e/ou da Classe, conforme aplicável;
"Escriturador":	É o **BANCO BRADESCO S.A.**, com sede na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/no, Vila Yara, Osasco, SP, inscrito no CNPJ/MF sob o no 60.746.948/0001-12, credenciado como custodiante de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório no 1.432, de 27 de junho de 1990;
"Fundo":	É o **TIVIO RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**;
"Gestora":	É a **TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida das Brigadeiro Faria Lima, nº 4300, 7º andar, inscrita no CNPJ

	sob nº 03.384.738/0001-98, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de "gestor de recursos" pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000;
"Índice":	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 10.1 deste Regulamento;
"Laudo de Avaliação":	É o laudo de avaliação dos Ativos Alvo a ser elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Suplemento H ao Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
"Lei nº 8.245/91":	É a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;
"Lei nº 8.668/93":	É a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"Lei nº 9.779/99":	É a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
"Locatários":	Quaisquer pessoas jurídicas, bem como quaisquer instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, incluindo mas não se limitando ao Banco do Brasil S.A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, na SBS Quadra 01, Bloco G, s/n.º, 24º andar, parte, CEP 70.073-901, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91 ou suas filiais, bem como as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Banco do Brasil S.A., na qualidade de locatários dos Ativos Alvo;

"Patrimônio Líquido":	É o patrimônio líquido do Fundo e/ou da Classe, conforme aplicável, calculado para fins contábeis, de acordo com o Item 15.1, abaixo;
"Política de Investimento":	É a política de investimentos adotada pela Classe do Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Itens 3.2 e seguintes deste Regulamento;
"Regulamento":	É o presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo e da Classe;
"Resolução CVM 160":	É a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
"Resolução CVM 175":	É a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;
"Reserva de Contingência":	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 15.4, deste Regulamento;
"Representante(s) dos Cotistas":	É(são) o(s) representante(s) dos Cotistas, eleito(s) pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme disciplinado pelo Item 9.10 abaixo;
"Taxa de Administração":	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 10.1 deste Regulamento; e
"Taxa de Gestão":	Tem o significado que lhe é atribuído no Item 10.2 deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Objetivo. O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários, por meio da aquisição de Ativos Alvo, com vistas à obtenção de renda através da locação

destes aos Locatários, ou Ativos de Investimento, observados os termos e condições deste Regulamento, bem como da legislação e regulamentação vigentes.

3.2. Política de Investimento. A Política de Investimento a ser adotada pela Gestora consistirá na aplicação dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo e, especialmente, das receitas obtidas com a locação dos Ativos Alvo, não sendo objetivo direto e primordial do Fundo obter ganhos de capital com a compra e venda dos Ativos Alvo.

3.2.1. Será permitida a conferência de Ativos Alvo ao Fundo, a título de integralização de Cotas que venham a ser subscritas pelos Cotistas, desde que sejam aprovados pela Assembleia Geral de Cotistas, na forma da legislação e regulamentação vigentes e observadas as disposições contidas no presente Regulamento.

3.2.2. O Fundo poderá investir em Ativos Alvo até o limite de 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido. O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado em Ativos Alvo ou devolvido aos Cotistas a título de amortização de Cotas, poderá ser investido pela Gestora em Ativos de Investimento.

3.2.3. O Fundo deverá observar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no do Anexo Normativo I à Resolução CVM 175, devendo O Administrador e a Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de Ativos de Investimentos conforme estabelecidas no referido anexo.

3.3. Término dos Contratos de Locação. Findos os prazos de locação, o respectivo Locatário terá a prerrogativa na renovação das locações, podendo ser celebrados contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91.

3.4. Alienação dos Ativos Alvo. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, alienar os Ativos Alvo.

3.4.1. Caso ocorra a alienação de qualquer Ativo Alvo durante a vigência dos contratos de locação, a Gestora deverá fazer constar no instrumento definitivo de compra e venda do Ativo Alvo cláusula de cumprimento de vigência do contrato de locação em questão.

3.4.2. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Alvo poderão ser: (i) reinvestidos em Ativos Alvo; ou (ii) utilizados para a amortização das Cotas, a exclusivo critério da Gestora.

3.4.3. A alienação dos Ativos Alvo mencionada no Item 3.4 poderá ser efetivada pela Gestora por meio de permuta, sendo que em tal hipótese o Fundo receberá novos Ativos Alvo, aderentes à Política de Investimento do Fundo, além de eventuais recursos financeiros que se fizerem aplicáveis, a serem utilizados conforme Item 3.4.2. acima.

3.5. Garantias. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e da Gestora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

3.6. Derivativos. É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor total do Patrimônio Líquido.

3.7. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria dos cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Item 9.7.1, abaixo.

CAPÍTULO IV – DO PÚBLICO-ALVO

4.1. Público-Alvo. As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou

quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

CAPÍTULO V – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

5.1. Administração e Prestação de Serviços. As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador.

5.1.1. O Administrador é instituição financeira aderente ao Código ANBIMA.

5.1.2. O Administrador poderá contratar Consultor Imobiliário para exercer as atividades de consultoria imobiliária especializada ao Fundo.

5.1.3. As atividades de registro de Cotas do Fundo serão exercidas pelo Escriturador.

5.1.4. As atividades de custódia dos Ativos de Investimento da carteira do Fundo serão exercidas pelo Custodiante.

5.1.5. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente, que venha a ser contratado pelo Administrador.

5.2. Gestão da carteira do Fundo. A gestão da carteira do Fundo é exercida pela Gestora.

5.2.1. A Gestora é instituição financeira aderente ao Código ANBIMA.

5.3. Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador e a Gestora são os Prestadores de Serviços Essenciais do Fundo, conforme definido pela Resolução CVM 175, e poderão contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe, terceiros para prestação de outros serviços estabelecidos pela regulamentação em vigor, desde que devidamente qualificados para prestação de tais serviços.

5.3.1. A lista de todos os demais prestadores de serviço do Fundo pode ser encontrada no Informe Anual do Fundo, disponível no endereço eletrônico da

CVM (https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica).

5.4. Demais Prestadores de Serviços. Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados em nome do Fundo e/ou da Classe (doravante denominados, em conjunto com os Prestadores de Serviços Essenciais, "Prestadores de Serviços") possuem, cada qual, atribuições e deveres próprios relacionados à prestação dos serviços para os quais foram contratados pelo Fundo e/ou pela Classe.

5.4.1. A responsabilidade de cada Prestador de Serviços perante o Fundo, a Classe e demais Prestadores de Serviços é, portanto, individual e limitada exclusivamente aos serviços por ele prestados, conforme previsto na regulamentação em vigor, neste Regulamento, e no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado junto ao Fundo.

5.4.2. Cada Prestador de Serviços responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de comprovado dolo ou má-fé de sua parte nas respectivas esferas de atuação, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os Prestadores de Serviços.

5.4.3. Os custos com a contratação dos demais prestadores de serviços que não constituírem encargos do Fundo, conforme definido neste Regulamento, serão suportados pelo Prestador de Serviço Essencial que os tiver contratado.

5.5. Renúncia, Destituição e Descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial. Os Prestadores de Serviços Essenciais serão substituídos nos casos 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.

5.5.1. Na hipótese de descredenciamento ou renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto; e (ii) no caso de renúncia, o Prestador de Serviço Essencial deverá permanecer no exercício de suas funções, até sua efetiva substituição, que deverá ocorrer

em até 180 (cento e oitenta) dias contado da data de sua renúncia. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído no prazo acima, o Fundo deve ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

5.5.2. Na hipótese de renúncia do Administrador e caso este não convoque a Assembleia Geral de Cotistas para eleição de seu substituto, é facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas realizarem referida convocação, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

5.5.3. Após a averbação referida no Item 5.5.1, inciso "ii", acima, os Cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

5.5.4. Na hipótese de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a CVM pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas de que trata o Item 5.5.1 acima.

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

5.5.6. Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

5.5.7. Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos artigos 34 e 35 da Resolução CVM 175.

5.6. Obrigações do Administrador. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no do presente Regulamento, compete ao Administrador:

I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo;

II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo;

III. solicitar a abertura e movimentação de contas bancárias;

IV. representar o Fundo em juízo e fora dele;

V. solicitar, se for o caso, após orientação da Gestora, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;

VI. deliberar sobre a emissão de novas cotas, a critério da Gestora, observados os limites e condições estabelecidos no Item 8.4 do Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175;

VII. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista no presente Regulamento, mediante prévia e expressa recomendação da Gestora;

VIII. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo do Administrador;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais., observado o disposto na alínea IX do Item 17.1 deste Regulamento;

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

a) a documentação relativa aos Ativos Alvo e às operações do Fundo;

b) caso aplicável, os relatórios dos Representantes dos Cotistas, dos profissionais ou de empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

X. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

XI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo; e

XII. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem os Ativos Alvo.

5.7. Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, O Administrador obriga-se a:

I. cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

II. observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;

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

a) o registro de Cotistas;

b) o livro de atas de Assembleias Gerais de Cotistas;

c) o livro ou a lista de presença de Cotistas;

d) os pareceres do Auditor Independente; e

e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

IV. pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

V. elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

VI. manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de

Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;

VII. manter o serviço de atendimento aos Cotistas;

VIII. observar as disposições do Regulamento;

IX. cumprir as deliberações da Assembleia; e

X. adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175.

5.8. O Administrador proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

I. distribuição primária das Cotas;

II. consultoria especializada, que objetive 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;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, 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;

IV. formador de mercado;

V. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

VI. custódia de ativos financeiros.

5.8.1. Os serviços mencionados nos incisos I a IV acima são de contratação facultativa. Os serviços mencionados nos itens V e VI acima são obrigatórios, devendo ser prestados diretamente pelo Administrador, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador e da responsabilidade do seu diretor responsável nomeado nos termos da regulamentação aplicável.

5.9. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo Administrador:

I. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II. atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e

III. escrituração de cotas.

5.10. A Gestora, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Investimento, bem como auxílio e recomendação à Administrador no tocante aos imóveis que venham a integrar e que integram a carteira do Fundo, conforme disposto neste Regulamento.

5.11. Nos termos do artigo 85 da parte geral da Resolução CVM 175, inclui-se entre as obrigações da Gestora contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, conforme aplicável, os seguintes serviços:

I. intermediação de operações para os Ativos Alvo do Fundo;

II. classificação de risco das Cotas por agência de classificação de risco de crédito; e

III. cogestão da carteira de ativos.

5.11.1. A Gestora e O Administrador podem prestar os serviços de que trata o inciso I do Item 5.11 acima, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

5.11.2. Os serviços de que tratam os incisos II e III do Item 5.11 acima somente são de contratação obrigatória pela Gestora caso deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

5.11.3. A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Gestora é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: https://tivio.com/documentos/.

5.12. Ainda, o Administrador é diretamente responsável, civil e administrativamente, pelos prejuízos resultantes de seus atos dolosos ou culposos e pelos que infringirem normas legais, regulamentares ou estatutárias, sem prejuízo de eventual responsabilidade penal e da responsabilidade subsidiária da pessoa jurídica de direito privado que a contratou ou a supervisionou de modo inadequado. Ainda, o Administrador buscará atingir a rentabilidade esperada para o Fundo, prezando sempre pelos interesses do Fundo e seus cotistas, em especial, mas sem limitação, em ocasiões de negociação de valores de locação com os Locatários.

5.13. Obrigações do Consultor Imobiliário. Caso venha a ser contratado pelo Administrador, ao Consultor Imobiliário caberão as seguintes atribuições, sem prejuízo de eventuais outras que sejam detalhadas no contrato de consultoria imobiliária: dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos Ativos Alvo integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo.

CAPÍTULO VI – FATORES DE RISCO

6.1. Fatores de Risco. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

6.2. Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

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

Não há qualquer garantia do Administrador em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, preço obtido pelas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

6.3. Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Ativos Alvo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos Locatários dos Ativos Alvo, assim como pelos resultados obtidos com a venda dos Ativos Alvo ou rentabilidade dos Ativos de Investimento.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição de Ativos Alvo a partir de tais recursos. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo nesse período.

6.4. Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

6.5. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que não adquirirem Cotas ao menos na mesma proporção das Cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no patrimônio do Fundo diluída.

6.6. Não existência de garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou da Gestora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

6.7. Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de

Ativos Alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

6.8. Risco de potencial conflito de interesses. Os Prestadores de Serviços Essenciais e determinadas contraparte do Fundo podem, eventualmente, possuir relevante vinculação societária, acarretando hipóteses de conflito de interesses efetivo ou potencial entre estes, em situações como, exemplificativamente: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de Ativos Alvo de propriedade do Administrador, da Gestora ou de Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo tendo como contraparte O Administrador, a Gestora ou Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas; e (iii) a aquisição, pelo Fundo, de Ativo Alvo de propriedade de devedores do Administrador, da Gestora ou de Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

6.9. Risco de distorções nos valores de locação dos Ativos Alvo. O Fundo pode adquirir Ativos Alvo de eventual Locatário com o objetivo único e exclusivo de alugá-los de volta ao mesmo Locatário ou suas respectivas partes relacionadas, mediante a celebração de contratos de locação. Assim, tendo em vista que o valor de locação de tais Ativos Alvo será acordado entre a Gestora e o Locatário, como condição para sua aquisição pelo Fundo, o valor da respectiva locação pode não estar sujeito à revisão durante a totalidade do prazo da locação, não sendo possível assegurar a inexistência de distorções sobre os valores de locação de tais Ativos Alvo, o que pode culminar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

6.10. Risco de distorções nos valores de aquisição dos Ativos Alvo. O Fundo possui em seu portfólio Ativos Alvo que foram adquiridos do Banco do Brasil S.A., mediante a integralização de tais Ativos Alvo no Fundo quando da realização da 1ª emissão primária de Cotas do Fundo. O valor de integralização de tais Ativos Alvo foi validado pelo Administrador com base nos laudos de avaliação. Ocorre que o Administrador na época das integralizações possuía vinculação societária relevante

com este Locatário específico, fato que pode ter ocasionado distorções sobre os valores de aquisição de tais Ativos Alvo, o que pode culminar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

6.11. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

6.12. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

6.13. Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos Locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

6.14. Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de

acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

6.15. Riscos tributários. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 14.130/21, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o artigo 3º, § 1º, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 14.754/23, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) não será concedido ao conjunto de Cotistas pessoas

físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779, que sejam titulares de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) não será concedido ao conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. De acordo com o artigo 2º, da Lei nº 9.779/99, considera-se pessoa física ligada ao Cotista: (i) os seus parentes até segundo grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e LCI, nos termos do § 1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668/1993, incluído pela Lei nº 12.024/2009. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei nº 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

6.16. Risco institucional. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-

lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

6.17. Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira

relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

• política monetária, cambial e taxas de juros;

• políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;

• greve de portos, alfândegas e receita federal;

• inflação;

• instabilidade social;

• liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

• política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;

• racionamento de energia elétrica; e

• outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

6.18. Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

6.19. Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

6.20. Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento, por parte dos Locatários das obrigações decorrentes dos contratos de locação referentes aos Ativos Alvo.

Eventos que afetem as condições financeiras de tais Locatários, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos ao Fundo.

Por todo o tempo em que os Ativos Alvo estiverem locados aos Locatários, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito destes. Na eventualidade de não renovação dos contratos de locação ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação desse imóvel ou pela sua nova locação, não sendo o Administrador responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda.

Não há garantia legal quanto ao recebimento da aceleração de aluguéis vincendos oriundos dos contratos de locação relativos aos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo.

6.21. Risco de amortização extraordinária. Caso existam recursos no caixa do Fundo que não estejam investidos em Ativos Alvo, a Gestora poderá realizar uma amortização extraordinária das Cotas no montante do saldo de caixa disponível, proporcionalmente à quantidade de Cotas em circulação, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas estabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

6.22. Risco Imobiliário. Os imóveis podem ser desvalorizados em decorrência de: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou fatores regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do transito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

6.23. Risco de Condições Econômicas Adversas Regionais. As condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Ativos Alvo e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade de adquirir Ativos Alvo e locar e/ou manter locados os espaços dos Ativos Alvo. Condições

adversas nas regiões em que se encontram situados os Ativos Alvo podem restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Ativos Alvo não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas.

Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Ativos Alvo que integram o seu patrimônio, se for o caso.

Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais nas regiões onde se encontram os Ativos Alvo, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas aos setores de atuação dos Locatários dos Ativos Alvo de propriedade do Fundo (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos Locatários; (v) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Ativos Alvo; e (vi) percepções negativas pelos Locatários com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os Ativos Alvo.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Há de se destacar que, em razão de especificidades da legislação federal, estadual ou municipal, os Ativos Alvo ou alguns dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, podem estar sujeitos a restrições ou normativos especiais que impeçam a livre transferência dos imóveis sem que seja aprovada tal transferência previamente por órgão governamental, como é o caso de imóveis foreiros, cuja transferência de titularidade do domínio útil é sujeita à aprovação da SPU – Secretaria do Patrimônio da União, o que pode demandar tempo e custos adicionais à transferência da titularidade de direitos sobre o Imóvel ao Fundo. Ademais, há possibilidade de exercício de direito de preferência pela União na aquisição de imóveis foreiros. Outros normativos específicos a serem considerados são aqueles que criam regras específicas de uso, seja por via legal, condominial ou de zoneamento, as quais, além de restritivas à transferência, podem gerar impactos à liberdade de ocupação e uso de determinados imóveis. Tais restrições, de maneira geral, podem afetar a rentabilidade do Fundo, na medida em que causem impacto na documentação afeta à regularidade e transferência do imóvel ao Fundo ou mesmo quanto à utilização pelos Locatários.

6.24. Baixa Liquidez de alguns Ativos de Investimento. O Fundo poderá realizar investimentos em LCI, LIG, CRI ou LH, os quais possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação na curva. Assim, caso seja necessária a venda destes Ativos de Investimento da carteira do Fundo, como nas hipóteses de liquidação previstas neste Regulamento, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade das Cotas.

6.25. Patrimônio Líquido Negativo. Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, sendo que não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. As estratégias de investimento adotadas pelo Fundo poderão fazer com que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo, hipótese em

que, desde que respeitadas as disposições legais e regulamentares em vigor, os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais aos já subscritos. O Administrador também não responde pelas obrigações assumidas pelo Fundo. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações nem para efetuar pagamentos aos Cotistas.

6.26. Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, pandemias, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

CAPÍTULO VII – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO

7.1. Prazo. O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

7.2. Amortização. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

7.3. Liquidação. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

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

7.3.2. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações contábeis do Fundo, 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.

7.3.3. Após a partilha de que trata o Item 7.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador, a Gestora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou da Gestora.

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

7.3.5. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 7.3, acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

7.3.6. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

7.3.7. Após a partilha do Ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

(i) No prazo de 15 (quinze) dias: a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, se for o caso, e o termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas; e

(ii) No prazo de até 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

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

CAPÍTULO VIII – DA EMISSÃO, COLOCAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

8.1. Cotas e condições genéricas das ofertas de Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular, sendo certo que o Fundo poderá emitir o montante máximo de 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas e que as novas emissões de Cotas deverão ser aprovadas pelos Cotistas, conforme previsto no Item 9.1, inciso IV, abaixo.

8.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação, apurados, ambos, no encerramento do dia.

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

8.1.3. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas e deverão votar no interesse do Fundo.

8.1.3.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e a Gestora; (b) as partes relacionadas, os sócios, diretores e funcionários do Administrador e da Gestora; (c) empresas ligadas ao Administrador e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, suas partes relacionadas, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua

propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

8.1.3.2. Não se aplica o disposto no Item 8.1.3.1, acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f), acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas 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, de 1976, conforme o dispõe o artigo 19 do Anexo IIII da Resolução CVM 175.

8.1.4. Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

8.1.5. As Cotas de cada emissão do Fundo poderão ser objeto de oferta pública, realizada nos termos da Resolução CVM 160.

8.1.6. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, a critério do Administrador, em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

8.1.7. Não haverá resgate de Cotas.

8.1.8. Não será cobrada taxa de ingresso e taxa de saída dos subscritores das Cotas do Fundo.

8.2. Responsabilidade dos Cotistas. A responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor das Cotas por eles subscritas.

8.3. Regime de Insolvência. Os seguintes eventos obrigarão O Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido do Fundo está negativo:

I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo;

II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;

III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo Fundo; e

IV. condenação do Fundo de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

8.3.1. Caso O Administrador verifique que o Patrimônio Líquido do Fundo está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo ou da declaração judicial de insolvência do Fundo, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas no artigo 122 e seguintes da Resolução CVM 175.

8.4. Subscrição de Cotas. A subscrição de Cotas no âmbito de novas emissões será efetuada mediante a assinatura de boletim de subscrição ou documento de aceitação, que especificarão as respectivas condições da subscrição e integralização de Cotas.

8.4.1. O prazo máximo para a distribuição pública das Cotas de cada emissão é de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da publicação do anúncio de início da referida oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160.

8.4.2. Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão, a ser disponibilizado pelo Administrador e Gestora, no qual o Cotista indicará

um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar o Administrador sobre a alteração de seus dados cadastrais.

8.4.3. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitado apenas o volume mínimo de subscrição a ser estabelecido em cada emissão de Cotas do Fundo, sendo ainda que não haverá limitação à aquisição de Cotas no mercado secundário.

8.4.3.1. Nos termos da Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

8.5. Integralização de Cotas. A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada na forma indicada no respectivo boletim de subscrição ou documento de aceitação.

8.5.1. As Cotas poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional e/ou mediante a entrega de Ativos Alvo.

8.5.2. A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

8.6. Novas Emissões de Cotas. O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a

modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas, observadas as disposições da Resolução da CVM 160.

8.6.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a distribuição parcial das Cotas, estipulando um montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta pública, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Resolução da CVM 160.

8.6.2. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize a oferta pública com distribuição parcial, e não seja atingida a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta pública, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

8.6.3. A ata da Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão de novas Cotas, nos termos do Item 8.6, deverá prever os termos e condições das novas emissões de Cotas do Fundo, a possibilidade de distribuição parcial, mediante o cancelamento do saldo não colocado, o valor mínimo a ser subscrito, a emissão de lote adicional, a modalidade e o regime de distribuição pública, bem como o ambiente de negociação das novas Cotas, entre outas informações, observadas as disposições da Resolução CVM 160.

8.6.3. Não será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

8.6.4. Caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere por nova emissão de Cotas, esta poderá deliberar pela integralização das novas Cotas emitidas a prazo, mediante a realização de chamadas de capital, devendo o Regulamento ser alterado para prever as regras e prazos para referida chamada de capital.

8.7. Primeira Emissão de Cotas. A primeira emissão de Cotas do Fundo foi composta por até 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas, no valor inicial de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, na data de emissão, totalizando o montante de até R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).

8.7.1. As Cotas da primeira emissão foram objeto de oferta pública em lote único e indivisível, nos termos do artigo 5º da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, atualmente revogada pela Resolução CVM 160 ("Instrução CVM 400").

8.7.2. Foi admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da primeira emissão do Fundo, cujo montante mínimo foi de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), nos termos da Instrução CVM 400.

8.7.3. A oferta das Cotas da primeira emissão foi realizada, sob o regime de melhores esforços de colocação.

8.7.4. No ato da subscrição das Cotas emitidas no âmbito da primeira emissão, o subscritor (i) assinou boletim de subscrição, que foi autenticado mediante assinatura do Administrador, (ii) celebrou Instrumento Particular de Integralização de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário por meio de Conferência de Bens Imóveis e outras Avenças com o Administrador, obrigando-se a integralizar as cotas subscritas por meio de conferência dos Ativos Alvo no Fundo com o Administrador, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da subscrição, e por meio de moeda corrente nacional, bem como (iii) aderiu aos termos deste Regulamento e do respectivo prospecto, mediante assinatura de termo de adesão disponibilizado pelo Administrador.

8.7.5. A integralização das Cotas da primeira emissão foi realizada parte à vista e em moeda corrente nacional e parte mediante a conferência de Ativos Alvo no Fundo.

CAPÍTULO IX – DA ASSEMBLEIA GERAL

9.1. Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I. as demonstrações contábeis da Classe e do Fundo;

II. a alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado do disposto na regulamentação aplicável;

III. a substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais;

IV. a emissão de novas cotas do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;

V. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, e a transformação do Fundo;

VI. a dissolução e a liquidação do Fundo, ou da Classe;

VII. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

VIII. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do artigo 122 da Resolução CVM 175;

IX. ~~a~~ eleição e a destituição dos Representantes dos Cotistas, a fixação de sua remuneração, se houver, e a aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. a apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

XI. a alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Performance;

XII. ~~a~~ aprovação de atos que configurem potenciais conflitos de interesses, nos termos da regulamentação aplicável;

XIII. a alienação dos Ativos Alvo quando convocada por cotista que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, nos termos do Item 9.2.2 deste Regulamento;

XIV. a alteração do prazo de duração do Fundo; e

XV. a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação.

9.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis no Fundo no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo o relatório do auditor independente. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente.

9.1.2. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração:

I. decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares expressas da CVM de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II. for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais dos prestadores de serviços descritos nesse Regulamento, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

III. envolver redução das taxas devidas a Prestadores de Serviços.

9.1.2.1. As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas e aquela referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

9.2. Convocação. A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de carta ou correio eletrônico encaminhados a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, (i) 30 (trinta) dias de sua realização, no caso das assembleias gerais ordinárias, e (ii) 15 (quinze) dias no caso das assembleias gerais extraordinárias.

9.2.1. Independentemente das formalidades previstas no Item 9.2, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

9.2.2. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador, ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos deste Regulamento.

9.3. Ordem do Dia. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, sendo vedada a utilização da rubrica "assuntos gerais".

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

9.3.2. O pedido de que trata o Item 9.3.1 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

9.3.3. Caso os cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Item 9.3.1 acima, O Administrador deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Item 9.3.2, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes, conforme previsto no Item 9.3.5 abaixo.

9.3.4. O percentual de que trata o Item 9.3.1 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

9.3.5. O Administrador do Fundo deve disponibilizar, na mesma data da convocação ou nos termos do Item 9.3.3 acima, 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. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

III. a página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

9.3.5.1. Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Item 9.3.5, acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, do Anexo Normativo III da mesma Resolução CVM 175, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da Assembleia.

9.3.5.2. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Item 9.3.5 devem incluir:

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e

II. as informações exigidas na legislação vigente.

9.4. Consulta formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, e/ou correio eletrônico dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de, no mínimo, 15 (quinze) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, os quais serão disponibilizados pelo Administrador nos termos dos Item 9.3 e subitens, acima.

9.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador ou empresa por ele indicada, de correspondência física ou correio eletrônico formalizando o seu respectivo voto.

9.4.2. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar ao Administrador na forma prevista no Item 8.4.2, acima.

9.5. Voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

9.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Item 9.4, acima, e a legislação e normativos vigentes.

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

9.7. Quóruns de Deliberação e Voto. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos

em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Item 9.7.1, abaixo.

9.7.1. As deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, III, V, VI, X, XI e XII do Item 9.1, acima, estarão sujeitas aprovação pelo seguinte quórum qualificado:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

9.7.2. Os percentuais de que trata o Item 9.7.1, acima, deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

9.8. Pedido de Procuração. O Administrador poderá enviar pedido de procuração, mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, que deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

9.8.1. É facultado a qualquer Cotista que detenha 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 sejam obedecidos os requisitos do Inciso I, do Item 9.8, acima.

9.8.2. O Administrador, após receber a solicitação de que trata o Item 9.8.1., deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

9.8.3. Na hipótese previstas no Item 9.8.1., 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.

9.8.4. É vedado ao Administrador:

I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Item 9.8.1., acima;

II. cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

III. condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Item 9.8.3., acima.

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

9.9. Divulgação. As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas na data de sua realização.

9.10. Representante dos Cotistas. A Assembleia Geral dos Cotistas pode nomear até 3 (três) Representantes dos Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos

empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com remuneração e limites de despesas a serem definidos na Assembleia que eleger os representantes.

9.10.1. A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando 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.

9.10.2. O Representante de Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se iniciar e encerrar na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações contábeis do Fundo, permitida a reeleição.

9.10.3. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

9.10.4. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. ser cotista do Fundo;

II. não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou da Gestora, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

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

IV. não ser administrador, gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

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

9.10.5. Compete ao Representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

9.10.6. Compete ao Representante de Cotistas exclusivamente:

I. fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais 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 à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do Regulamento), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III. denunciar ao Administrador e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que tiverem conhecimento, e sugerir providências;

IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras

do Fundo;

V. examinar as demonstrações contábeis 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 do Fundo detida por cada um dos representantes de Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades;

d) opinião sobre as demonstrações contábeis do Fundo e o formulário conforme legislação aplicável, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral.; e

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

9.10.7. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do Item 9.10.6 acima.

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

9.10.9. Os pareceres e opiniões do Representante de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea "d"

do inciso VI do Item 9.10.6 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da legislação em vigor.

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

9.10.11. Os pareceres e representações do Representante de 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.

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

CAPÍTULO X – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, DA TAXA DE GESTÃO E DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

10.1. Taxa de Administração. A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração ("Taxa de Administração") de 0,10% (dez centésimos por cento), incidente sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo ("Índice"); ou, (ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

10.1.1. A Taxa de Administração será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

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

10.2. Taxa de Gestão. A Instituição Gestora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de gestão ("Taxa de Gestão") de 0,177% (cento e setenta e sete milésimos por cento), incidente sobre **(i)** o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, o Índice; ou, **(ii)** caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo**,** calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

10.2.1. A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

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

10.3. Taxa de Performance. A Classe não possui taxa de performance.

10.4. **Taxa Máxima de Distribuição.** Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, este Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160.

10.5. Taxa de Ingresso ou Saída. É vedada a cobrança da Classe ou dos Cotistas de taxa de ingresso ou saída.

10.6. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

CAPÍTULO XI – DOS ENCARGOS DO FUNDO

11.1. Encargos do Fundo. Sem prejuízo do disposto no artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e artigo 42 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, constituem Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

I. Taxa de Administração, Taxa de Gestão

II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

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

IV. despesas com correspondência de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

V. despesas com distribuição primária de Cotas e admissão das Cotas à negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

VI. honorários e despesas do Auditor Independente;

VII. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VIII. despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

IX. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta, se for o caso;

X. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira do Fundo, bem como a parcela de prejuízos da carteira do Fundo não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores de Serviços no exercício de suas respectivas funções;

XI. despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira do Fundo;

XII. despesas com a realização de assembleia de cotistas;

XIII. despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XIV. despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira do Fundo;

XV. taxa máxima de distribuição;

XVI. despesas relacionadas ao serviços de (a) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento, avaliação e/ou em fase de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários dos Ativos Alvo integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de Ativos Alvo do Fundo; (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados dos Ativos Alvo para fins de monitoramento; e (c) formador de mercado;

XVII. taxa máxima de custódia;

XVIII. gastos decorrentes de avaliações dos Ativos que sejam obrigatórias, nos termos da Resolução CVM 175;

XIX. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo; e

XX. honorários e despesas relacionadas às atividades dos Representantes dos Cotistas.

11.2. Outras Despesas. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, quando constituídos por iniciativa daquele Prestador de Serviço Essencial.

CAPÍTULO XII – DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

12.1. Envio de Informações aos Cotistas. O Administrador informará aos titulares das Cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Cotista quanto à permanência no Fundo.

12.1.2 Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos Ativos da carteira do Fundo deve ser: (i) comunicado a todos os Cotistas; (ii) informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação; (iii) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e (iv) mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto uma oferta pública de Cotas estiver em curso, do distribuidor das Cotas na rede mundial de computadores.

12.2. Os Prestadores de Serviço Essenciais devem manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, pelos quais sejam responsáveis, exigidos pela Resolução CVM 175 e Anexo Normativo III, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

12.3. Informações Eventuais. O Administrador enviará aos Cotistas, por meio eletrônico ou correspondência física, as informações eventuais exigidas pelo artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, tais como editais de convocação

de assembleias, atas e resumos das decisões tomadas em assembleias, relatórios dos representantes dos cotistas, dentre outros.

12.4. Informações Periódicas. O Administrador também disponibilizará aos Cotistas, por meio de publicação no seu endereço eletrônico na rede mundial de computadores (https://bemdtvm.bradesco/html/bemdtvm/index.shtm), as informações periódicas previstas no artigo 36 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, tais como Relatórios do Administrador, Informe Anual do Fundo, demonstrações contábeis e relatório do Auditor Independente, dentre outras informações de interesse dos cotistas.

CAPÍTULO XIII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

13.1. Conflitos de Interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, a Gestora ou Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

13.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses, sem prejuízo de qualquer outra não mencionada abaixo:

I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, da Gestora ou do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;

II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, a Gestora, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;

III. a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador

ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial do Fundo; e

V. a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, da Gestora ou do Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

13.1.2. Consideram-se pessoas ligadas:

I. a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, da Gestora ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos I e II acima.

13.1.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, à Gestora ou ao Consultor Imobiliário.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

14.1. Demonstrações Contábeis. O Fundo e a Classe terão escrituração contábil próprias, devendo as suas contas e demonstrações contábeis ser segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviço Essenciais.

14.2. Exercício. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

14.2.1. A elaboração e a divulgação das demonstrações contábeis devem observar as regras específicas editadas pela CVM, conforme a categoria do fundo de investimento.

14.2.2. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte dos Prestadores de Serviços Essenciais.

CAPÍTULO XV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

15.1. Patrimônio Líquido. Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescido dos valores a receber, e reduzido das exigibilidades.

15.2. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

I. Os investimentos nos Ativos Alvo serão contabilizados pelo valor nominal corrigido pela variação patrimonial ou valor de mercado conforme Laudo de Avaliação elaborado quando da aquisição do Imóvel, se for o caso, e atualizado anualmente, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor;

II. Os Ativos de Investimento que sejam títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos, títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira e os demais títulos e ativos financeiros não-imobiliários pertencentes à carteira do Fundo terão seu valor de mercado apurado de acordo com sua respectiva cotação média oficial em bolsa ou em mercado de balcão organizado;

III. Os Ativos de Investimento que sejam ativos financeiros imobiliários terão seus valores calculados pelos respectivos custos de aquisição, acrescidos dos rendimentos auferidos, computando-se a valorização em contrapartida à adequada conta de receita ou despesa, no resultado do período.

IV. Caso seja verificada a existência de um mercado ativo de ativos financeiros imobiliários, estes passarão a ser avaliados pelo seu valor de mercado, sendo que a existência de um mercado ativo de ativos financeiros imobiliários será observada com a existência de negociações com tais ativos em volume financeiro relevante, com frequência e regularidade, de modo a conferir efetiva liquidez para os ativos financeiros imobiliários.

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

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

15.4. Reserva de Contingência. Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador formará Reserva de Contingência, conforme orientação da Gestora, por meio da retenção de até 2% (dois

por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas ou de parcela de seu Patrimônio Líquido, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

CAPÍTULO XVI – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

16.1. Resultados Apurados no Exercício Findo. - A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente, conforme dispõe o Inciso I do Item 9.1 e o Item 9.1.1 acima, deliberará sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador.

16.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

16.1.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, sendo facultado ao Administrador, desde que observado o limite mínimo de distribuição, distribuir os resultados apurados segundo o regime de competência, a ser pago na forma deste Regulamento, salvo o disposto acima com relação à Reserva de Contingência.

16.1.3. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados os encargos do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que,

eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

16.1.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o Item 16.1.3 acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVII – DAS VEDAÇÕES

17.1. Vedações aos Prestadores de Serviços Essenciais: É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

I. Receber depósito em sua conta corrente;

II. Conceder crédito sob qualquer modalidade;

III. Contrair ou efetuar empréstimo, salvo nas hipóteses previstas nos artigos 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea "a", Item 3, da parte geral da Resolução CVM 175 ou, ainda, em regra específica para determinada categoria de fundo;

IV. Aplicar no exterior recursos captados no País;

V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;

VI. Vender Cotas do Fundo à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

VII. Garantir rendimentos predeterminados aos Cotistas;

VIII. Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) o Fundo e o Administrador, a Gestora e o Consultor Imobiliário; (b) o Fundo e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; e (c) o Fundo e o Representante dos Cotistas; e (d) o Fundo e o empreendedor, salvo aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo;

IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, exceto para garantir obrigações assumidas pelo Fundo;

X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

XI. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

17.1.1. A vedação do inciso X do Item 17.1 acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

17.1.2. É vedado, ainda, ao Administrador:

I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XVIII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

18.1. Condições para Isenção Fiscal. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

I. Distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II. Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

18.1.1. O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Inciso I do Item 18.1, acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

18.1.2. De acordo com o inciso III combinado com o §1º do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o benefício de isenção de imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, é concedido desde observados os seguintes requisitos:

I. o Cotista pessoa física seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II. o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas;

III. as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

IV. o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma do artigo 2º da Lei nº 9.779, sejam titulares de Cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

18.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e, II e IV do Item 18.1.2, acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação na forma prevista no Item 8.1.6, acima.

18.1.4. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os recolhimentos.

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

18.1.5. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no

caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas. Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado, ou tributação exclusiva, nos demais casos.

CAPÍTULO XIX - DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. Legislação Aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Resolução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

19.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca do São Paulo, Estado do São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.