DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII

Pelo presente instrumento particular, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus representantes legais infra-assinados, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BARIGUI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I FII", fundo de investimento imobiliário constituído em 30 de novembro de 2017, sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob nº 29.267.567/0001-00, e cujo Instrumento Particular de Constituição foi devidamente registrado em 30 de novembro de 2017, sob o nº 1099903, perante 2º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("Fundo"), nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento"):

Considerando que em 1º de setembro de 2023, foi disponibilizado aos cotistas, por meio de Fato Relevante, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 07 de agosto de 2023, conforme art. 41, IV da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), a informação de que a **BARI GESTÃO DE RECURSOS LTDA**., sociedade limitada inscrita no CNPJ sob o nº 17.054.901/0001-69 ("Bari Asset"), foi adquirida pela **VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71 ("VBI"). Desta forma, a Bari Asset passará a ser denominada **VBI SECURITIES LTDA.** ("VBI Securities" ou "Gestora"), que é controlada pela VBI, de modo que a VBI, por meio da VBI Securities, assumiu as atividades de gestão da carteira do Fundo.

Isto posto, decide o Administrador alterar:

a) A denominação do Fundo para **Fundo de Investimento Imobiliário VBI Rendimentos Imobiliários I - FII**, em decorrência da alteração da denominação social do gestor do Fundo, sendo dispensada de aprovação em assembleia de titulares de cotas do Fundo, nos termos do artigo 17-A, inciso II, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;

b) Aprovar a nova versão do Regulamento, em razão do disposto acima, consolidando as modificações aqui aprovadas, conforme Anexo I ao presente Ato;

c) Submeter à CVM o presente instrumento de alteração do Regulamento, bem como quaisquer outros documentos exigidos pela regulamentação em vigor;

d) Atualizar o endereço na rede mundial de computadores para acesso a Política de Voto da Gestora, de modo que o artigo 21 do Regulamento, constante do Anexo I, passa a vigorar com a seguinte nova redação:

> *"§ 1º - O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários de titularidade do Fundo, quando aplicável, bem como na negociação e celebração de acordos de sócios ou de acionistas dos emissores dos referidos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira do Fundo. A política de voto ora referida ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.vbirealestate.com."*

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

e) Por fim, praticar e ratificar todos os atos necessários implementação dos itens acima.

Fica dispensado o registro deste Instrumento Particular de Alteração, incluindo seu anexo, em cartório de títulos e documentos, nos termos da Lei nº 13.874/2019 e do Ofício Circular nº 12/2019/CVM/SIN.

Exceto quando especificamente definidos neste ato, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento.

Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2023.

DocuSigned by:
Vanessa Rigolizzo Reis
5B6151C38F254F6...

DocuSigned by:
Paulo Henrique Amaral Sá
B0F5312549C447F...

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

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

REGULAMENTO

DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I - FII

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO 3
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO 3
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO 8
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR 12
CAPÍTULO V – DA GESTÃO 13
CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS 15
CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO 15
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 15
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO 20
CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 23
CAPÍTULO XI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS 27
CAPÍTULO XII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO 29
CAPÍTULO XIII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO 33
CAPÍTULO XIV – DOS ENCARGOS DO FUNDO 35
CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 36
CAPÍTULO XVI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS 37
CAPÍTULO XVII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS 37
CAPÍTULO XVIII – DISPOSIÇÕES FINAIS 40

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS I - FII** ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário ("FII") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), pela Instrução da Comissão de valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM nº 472/08") e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: O Fundo tem por objeto o investimento em (a) cotas de outros FII; (b) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM; (c) letras hipotecárias ("LH"); (d) letras de crédito imobiliário ("LCI"); (e) letras imobiliárias garantidas ("LIG") (em conjunto, os "Ativos Imobiliários").

Parágrafo 2º: Adicionalmente ao disposto no parágrafo acima, o Fundo poderá investir em a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do Banco Central do Brasil ("BACEN"); b) Certificados de Depósito Bancário ("CDBs"), emitidos por instituições financeiras de primeira linha; c) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014; e d) Operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional ("Aplicações Financeiras"). Os ativos mencionados nos itens "b", "c", e "d" deverão ter liquidez correspondente às necessidades de liquidez do Fundo, de acordo com critérios estabelecidos pelo Gestor, conforme o disposto na política de investimentos do Fundo prevista no presente Regulamento.

Parágrafo 3º: O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Administrador"), que será responsável também pelas atividades de custódia e escrituração das Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º: Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observado que as decisões sobre as propostas de investimento serão implementadas pelo Administrador.

Parágrafo 2º: Adicionalmente ao disposto no Artigo 1º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento:

I - selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento. A referida seleção deverá ser orientada pelo Gestor do Fundo;

II - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;

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 ônus reais.

III - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;

b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

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

e) o arquivo dos relatórios da empresa de auditoria independente, a ser contratada pelo Fundo ("Auditor Independente") e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

IV - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

IX - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;

X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XIII - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

XIV – deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente;

XV – deliberar sobre a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

XVI – informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência; e

XVII - contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

a) distribuição de cotas do Fundo;

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira do Fundo;

c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

d) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º: Os serviços a que se referem as alíneas a), b) e c) do inciso XV Parágrafo 3º do artigo 2º, acima, podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados, observado, entretanto, que a gestão dos ativos imobiliários do Fundo competirá exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

Artigo 3º O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e

IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.

Artigo 4º É vedado ao Administrador no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo:

I – receber depósito em sua conta corrente;

II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III – contrair ou efetuar empréstimo;

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no País;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de Compromissos de Investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;

X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

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

XIII – realizar operações com derivativos, observado o Artigo 19, Parágrafo 1º, abaixo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

Artigo 5º Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo Único: As atividades de gestão da Carteira de Investimentos do Fundo serão exercidas pelo Gestor, de acordo com as atribuições constantes no Capítulo V deste Regulamento. As decisões relativas a investimentos e desinvestimentos em Ativos Imobiliários serão tomadas pelo Gestor, porém a seleção dos bens e direitos que comporão o Patrimônio do Fundo será de responsabilidade do Administrador, mediante orientação do Gestor.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 6º Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, neles compreendidas as atividades descritas no Artigo 2º deste Regulamento, bem como as atividades de gestão, custódia, escrituração e controladoria de ativos, o Fundo pagará ao Administrador e aos demais prestadores de serviços do Fundo, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração máxima, a título de Taxa de Administração, equivalente a 1,305% (um inteiro e trezentos e cinco milésimos por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, a ser paga aos respectivos prestadores de serviços no último Dia Útil de cada mês ("Taxa de Administração").

Parágrafo 1º: Respeitado o limite máximo previsto no *caput* do artigo 6º, acima, será destinado ao Administrador, ao custodiante e ao agente de controladoria, o valor correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido diário do Fundo, a serem pagos nas datas previstas no *caput* do artigo 6º deste Regulamento, observado o seguinte rateio:

(i) 25% (vinte e cinco por cento) da remuneração prevista no Parágrafo 1º acima serão destinados ao Administrador pela prestação dos serviços de administração do Fundo, observada a remuneração mínima mensal prevista nos itens "i", "ii" e "iii" do Parágrafo 2º abaixo;

(ii) 25% (vinte e cinco por cento) da remuneração prevista no Parágrafo 1º acima serão destinados ao custodiante do Fundo pela prestação dos serviços de custódia dos valores mobiliários adquiridos pelo Fundo, observada a remuneração mínima mensal prevista nos itens "i", "ii" e "iii" do Parágrafo 2º abaixo; e

(iii) 50% (cinquenta por cento) da remuneração prevista no Parágrafo 1º acima serão destinados ao agente de controladoria contratado para a prestação dos serviços controladoria dos ativos do Fundo, observada a remuneração mínima mensal prevista nos itens "i", "ii" e "iii" do Parágrafo 2º abaixo.

Parágrafo 2º: A remuneração mínima mensal do Administrador, do custodiante e do agente de controladoria, observado o rateio previsto nos itens "i" "ii" e "iii" do Parágrafo 1º deste artigo 6º, será realizada conforme os critérios abaixo:

(i) R$ 12.000,00 (doze mil reais), durante os primeiros 09 (nove) meses de funcionamento do Fundo, ou durante o período em que o Patrimônio Líquido corresponda ao volume de até R$ 60.000.00,00 (sessenta milhões de reais), o que ocorrer primeiro;

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

(ii) R$ 16.700,00 (dezesseis mil e setecentos reais), durante os 07 (sete) meses imediatamente subsequentes ao término do período inicial de 09 (nove) meses, conforme descrito no item "i", acima, ou durante o período em que o Patrimônio Líquido corresponda ao volume entre R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) e R$ 100.000.00,00 (cem milhões de reais), o que ocorrer primeiro;

(iii) R$ 20.000,00 (vinte mil reais) após a transição da faixa anterior do valor mínimo mensal estabelecido no item (ii) acima, ou seja, após os primeiros 16 (dezesseis) meses de funcionamento do Fundo, ou caso o Patrimônio Líquido do Fundo ultrapasse o montante de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), o que ocorrer primeiro.

Parágrafo 3º: Todos os valores da Taxa de Administração, conforme previstos neste artigo 6º e seus parágrafos acima, serão atualizados anualmente, a partir Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Parágrafo 4º: A Taxa de Administração, conforme mencionada no *caput* deste artigo 6º, engloba a remuneração devida à instituição escrituradora das Cotas do Fundo, a qual será de R$ 1,40 (um real e quarenta centavos) por Cota, considerando um valor mínimo mensal de R$ 1.750,00 (mil setecentos e cinquenta reais), enquanto o número de Cotistas do Fundo for inferior a 60 (sessenta) Cotistas. Em caso de expansão do volume de Cotistas em número superior a 60 (sessenta) investidores, o valor mínimo mensal da remuneração da instituição escrituradora passará a ser de R$ 3.000,00 (três mil reais).

Parágrafo 5º: Para os fins deste Regulamento, considera-se "Patrimônio Líquido", a soma do disponível, acrescido do valor dos investimentos feitos pelo Fundo nos Ativos Imobiliários, em Aplicações Financeiras, ou nas demais modalidades permitidas neste Regulamento ("Carteira de Investimentos do Fundo" ou "Carteira"), e dos valores a receber, menos as exigibilidades;

Artigo 7º A remuneração do Gestor, conforme prevista no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado com o Fundo, será descontada da Taxa de Administração, cujo pagamento será realizado diretamente pelo Fundo, sendo certo que o valor devido ao Gestor corresponde à diferença entre a Taxa de Administração total prevista no *caput* do artigo 6º, acima, e a remuneração devida ao Administrador, ao custodiante, à instituição escrituradora e ao agente de controladoria. A remuneração do Gestor não terá montante mínimo mensal.

Artigo 8º Além de parcela da Taxa de Administração devida pela prestação dos serviços de gestão da Carteira do Fundo, será devida ao gestor uma remuneração de performance correspondente a 20% (vinte por cento) do que exceder à variação de 100% da taxa média dos Depósitos Interfinanceiros ("Taxa DI") acrescido de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano ("*Benchmark*"), apurado pela variação da rentabilidade contábil do Fundo no período comparado ao *Benchmark* no mesmo período ("Taxa de Performance"), e calculado da seguinte forma:

$$\textbf{Taxa de Performance} = 20\% \times [A_{mc} - (A_{ma} \times Benchmark)]$$

onde,

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

$\boldsymbol{A_{mc}}$ - Somatória do valor individual de cada ativo pertencente à Carteira do Fundo ("Valor Contábil Ativos") no mês observado (pré-distribuição), decrescido das despesas provisionadas no período, sendo que para CRI será utilizado o $\boldsymbol{Valor\ Contábil\ Ajustado\ CRI}$.

$$\boldsymbol{A_{mc}} = \sum_{i=1}^{n} Valor\ Contábil\ Ativos^{*} - Despesas$$

onde,

$\boldsymbol{Valor\ Contábil\ Ativos^{*}}$ - Valor de todos os ativos pertencentes à Carteira do Fundo. Exclusivamente para CRI será aplicado um fator de desconto atrelado à inadimplência do lastro de cada CRI, conforme calculado abaixo.

$$\boldsymbol{Valor\ Contábil\ Ajustado\ CRI} = Saldo\ devedor\ do\ CRI\ \times Fator\ Desconto\ Individual\ CRI$$

onde,

$\boldsymbol{Saldo\ devedor\ dos\ CRI}$ - Saldo devedor individual atualizado do CRI, observada a metodologia de precificação do Administrador;

$\boldsymbol{Fator\ Desconto\ Individual\ CRI}$ – Fator de Desconto médio ponderado para provisionamento de devedores duvidosos no lastro de cada CRI, aplicados em cada crédito imobiliário que compõe o lastro do CRI, conforme calculado abaixo.

$$\boldsymbol{Fator\ Desconto\ Individual\ CRI} = \frac{\sum_{k=1}^{n}[Saldo\ Devedor\ Crédito \times (1 - Fator\ Provisão\ Crédito \times Faixa\ LTV)]}{\sum_{k=1}^{n} Saldo\ Devedor\ Créditos}$$

onde,

$\boldsymbol{Saldo\ Devedor\ Crédito}$ – Saldo devedor individual atualizado da dívida de cada um dos créditos imobiliários que compõem o lastro do CRI observado;

$\boldsymbol{Fator\ Provisão\ Crédito}$ - Desconto individual por nível de atraso em cada crédito imobiliário que compõem o lastro do CRI observado, conforme tabela abaixo:

a) atraso até 30 dias: 0%;
b) atraso entre 31 e 60 dias: 5%;
c) atraso entre 61 e 90 dias: 15%;
d) atraso entre 91 e 120 dias: 25%;
e) atraso entre 121 e 150 dias: 40%;

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

f) atraso entre 151 e 180 dias: 55%;
g) atraso entre 181 e 240 dias: 70%;
h) atraso entre 241 e 300 dias: 85%;
i) atraso superior a 300 dias: 100

Faixa LTV – Desconto individual por nível de LTV em cada crédito que compõem o lastro do CRI observado, conforme tabela abaixo:

I) LTV de até 40%: 5%;
II) LTV maior que 40%: 25%.

onde,

"Loan-To-Value" ou "LTV" **-** Razão existente entre o valor presente do saldo devedor de determinado crédito imobiliário, a partir da taxa de cessão do mesmo, e o valor de avaliação do imóvel dado como garantia, sendo certo que, para os fins deste Fundo, no cálculo do *Loan-To-Value*, o valor das demais garantias constituídas frente ao crédito imobiliário integrarão o valor de avaliação do imóvel;

e,

$\boldsymbol{A_{ma}}$ – Sempre que houver emissão de novas Cotas, será apurado o valor patrimonial das Cotas na data de encerramento da respectiva oferta, e este valor será adotado como $\boldsymbol{A_{ma}}$ **.** Para os meses subsequentes, o valor de $\boldsymbol{A_{ma}}$ será ou (a) a somatória do Valor Contábil Ativos no mês anterior ao observado (pós-distribuição) decrescido das despesas provisionadas naquele período, ou (b) o valor apurado de $(A_{ma} \times Benchmark)$ no exercício anterior ao observado, descontados os rendimentos contabilizados para distribuição no período, o que for maior entre (a) e (b). Para fins de apuração do valor contábil dos CRI, serão utilizados o $\boldsymbol{Valor\ Contábil\ Ajustado\ CRI}$, conforme definido acima;

e,

$\boldsymbol{Benchmark}$ - Variação de 100% da Taxa média dos Depósitos Interfinanceiros ("Taxa DI") acrescido de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano.

Parágrafo 1º: O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado na carteira do Fundo mensalmente e pago diretamente pelo Fundo ao Gestor a partir do último Dia Útil de cada semestre vigente de apuração, considerando-se, para a apuração, os meses de junho e dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º: Em caso de emissões de novas Cotas, em que o encerramento da oferta seja dentro do intervalo de um período de apuração, serão apuradas duas taxas de performance naquele mês, de forma que até a data de encerramento da oferta (inclusive) será apurada com base no último fechamento (a) ou (b) conforme descrito acima, e a partir do 1º (primeiro) Dia Útil após o encerramento da nova oferta, até o fechamento do mês, será apurada com

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

base no valor patrimonial das Cotas no encerramento da respectiva nova oferta. Neste mês de apuração, serão somadas as duas performances apuradas, e provisionadas na carteira do Fundo, conforme acima previsto, para pagamento a partir do encerramento do semestre.

Parágrafo 3º: Considera-se Dia Útil qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

Artigo 9º O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 10 O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO V – DA GESTÃO

Artigo 11 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela **VBI SECURITIES LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 17.054.901/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º andar, sala 67, CEP 04.547-005 ("Gestor"). O Gestor terá a responsabilidade de orientar o Administrador a respeito da seleção dos Ativos Imobiliários e das Aplicações Financeiras.

Parágrafo 1º: Cabe ao Gestor realizar a gestão profissional dos Ativos Imobiliários e de Aplicações Financeiras integrantes da Carteira do Fundo observando as limitações impostas pelo presente Regulamento, pelo Administrador e pela regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º: Sem prejuízo do disposto acima compete ao Gestor:

I - Monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo em Ativos Imobiliários e em Aplicações Financeiras;

II - Condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras;

III - Elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários e em Aplicações Financeiras;

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

IV - Assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e das Aplicações Financeiras, em nome do Fundo;

V - Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras detidas pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas; e

VI - Reinvestir os recursos gerados pelos investimentos realizados, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis, em especial na Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 ("Lei nº 9.779") e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

Artigo 12 Constituem obrigações e responsabilidades do Gestor, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor e das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão a ser celebrado entre o Administrador e o Gestor ("Contrato de Gestão"):

I - Identificar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, os Ativos Imobiliários e as Aplicações Financeiras que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento definida neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

II - Celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

III - Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e das Aplicações Financeiras do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo quaisquer serviços relativos aos Ativos Imobiliários e às Aplicações Financeiras integrantes do patrimônio do Fundo que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no Parágrafo 2º abaixo;

IV - Monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do Fundo;

V - Sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

VI - Conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras do Fundo;

VII - Cumprir todas as deliberações objeto de Assembleia Geral de Cotistas;

VIII – Recomendar, utilizando-se dos recursos do Fundo, benfeitorias visando à manutenção, conservação e reparos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo.

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

Parágrafo 1º: O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e por este instrumento, constitui o Gestor seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

Parágrafo 2º: Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo, observado o disposto no Parágrafo 3º abaixo.

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 13 As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

Artigo 14 O serviço de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo poderá ser prestado pelo Administrador ou poderá ser prestado por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador em nome do Fundo.

Artigo 15 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 16 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos (i) em Ativos Imobiliários, (ii) em Aplicações Financeiras, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; (c) a posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras que comporão a Carteira do Fundo, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 17 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, em Ativos Imobiliários e Aplicações Financeiras selecionados pelo Administrador conforme entendimento previsto no artigo 2, parágrafo 3º, I deste Regulamento, sendo que, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu Patrimônio Líquido deverá ser investido em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitidos por securitizadora devidamente autorizada pela CVM, observados os Critérios de Elegibilidade previstos no

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

parágrafo 3º, abaixo, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas ("Política de Investimento").

Parágrafo 1º: Sem prejuízo do disposto acima e do previsto neste Regulamento, o Fundo poderá investir: (a) até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI que observem as características básicas e os critérios de elegibilidade estabelecidos na Regra Geral para aquisição de CRI pelo Fundo descritas nos parágrafos abaixo ("Regra Geral"), podendo ainda aplicar 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em: (i) CRI de classe única, ou seja, emitidos com as mesmas características, não havendo na aludida emissão, CRI com relação de subordinação entre si ou de classes diferentes, ou (ii) em CRI cujo pagamento seja realizado de forma preferencial em relação às demais classes de CRI da mesma emissão ("CRI Seniores"), desde que observada a Regra Geral; e (b) até 20% (vinte por cento) do seu Patrimônio Líquido em CRI cujo pagamento é honrado somente após o pagamento do CRI Sênior da mesma emissão ("CRI Subordinados" ou "CRI Mezaninos"), independentemente de observação dos critérios da Regra Geral.

Parágrafo 2º: Os CRI enquadrados na Regra Geral que serão adquiridos pelo Fundo deverão atender as seguintes características:

I – os CRI podem ser lastreados em créditos imobiliários pulverizados, oriundos de (i) contratos de compra e venda de imóveis de natureza residencial (desenvolvidos na modalidade de incorporação, nos termos da lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, ou na modalidade de loteamento, nos termos da lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979), ou comercial (galpões, salas comerciais, etc); e/ou (ii) contratos de empréstimo, com garantia real imobiliária de imóveis residenciais ou comerciais, não havendo qualquer restrição ou impedimento nesse sentido, observados os termos e condições deste Regulamento; e

II – os CRI objeto de investimento pelo Fundo poderão ter sido emitidos por quaisquer companhias securitizadoras, devidamente habilitadas para tanto, devendo ser necessariamente instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97"), sendo certo que não haverá a necessidade de elaboração de relatório de agência classificadora de risco para a realização de investimentos em CRI pelo Fundo.

Parágrafo 3º: Especificamente em relação aos créditos imobiliários pulverizados lastros dos CRI, enquadrados na Regra Geral, a serem investidos pelo Fundo, deverão ainda ser observados os seguintes requisitos e critérios de elegibilidade, pelo Gestor, na respectiva data de aquisição pelo Fundo, em conformidade com as informações constantes do respectivo termo de securitização dos CRI ("Critérios de Elegibilidade"):

I. os créditos imobiliários deverão ser auditados por empresa que não integre o grupo econômico da emissora do CRI, sendo certo que aludida empresa deverá realizar a verificação do enquadramento dos créditos nos Critérios de Elegibilidade, conforme elencados nos incisos deste parágrafo 3º, bem como a análise da evolução financeira de cada um dos créditos imobiliários;

II. os créditos imobiliários poderão ser originados de operação de cessões de créditos, lastro de CRI, na qual se opere a substituição do titular do crédito de maneira definitiva, ou seja, sem direito de regresso, mecanismo de recompra e/ou coobrigação do cedente do crédito ("Operações *True Sale*"), ou de operações de cessão de créditos,

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

formalizadas para a estruturação de CRI, que apresentem algum tipo de coobrigação do respectivo cedente e/ou originador dos créditos;

III. o *Loan-To-Value* máximo dos créditos imobiliários deverá observar os critérios abaixo, e dependerá da espécie da operação que o originou, bem como da natureza do crédito:

Natureza do crédito imobiliário lastro dos CRI	**Espécie da operação**
Residencial Financiamento à Aquisição	Operações *True Sale* - 80% / Operações Coobrigadas: 100%
Comercial Financiamento à Aquisição	Operações *True Sale* - 70% / Operações Coobrigadas: 90%
Loteamento Financiamento à Aquisição	Operações *True Sale* - 60% / Operações Coobrigadas: 80%
Empréstimo com Garantia Imobiliária	Operações *True Sale* - 60% / Operações Coobrigadas: 60%

IV. os créditos imobiliários deverão respeitar o prazo máximo remanescente de 360 (trezentos e sessenta) meses;

V. os empreendimentos imobiliários dos quais decorrem os créditos imobiliários deverão, obrigatoriamente, estar construídos, com respectivo "habite-se", "Termo de Verificação de Obras - TVO" ou documento equivalente devidamente expedido; e

VI. os créditos imobiliários, quando individualmente considerados, deverão respeitar o seguinte índice máximo de concentração em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo: (a) até o montante de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, cada crédito imobiliário deverá observar o limite de até R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais); e (b) acima do montante de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, cada crédito imobiliário deverá observar o limite de até R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) Os índices máximos previstos neste inciso VI serão anualmente corrigidos pelo IPCA, em caso de variação positiva.

Parágrafo 4º: Os custos de emissão dos CRI, enquadrados na Regra Geral, a serem investidos pelo Fundo deverão, obrigatoriamente, respeitar os seguintes limites totais:

I. na hipótese de CRI cujo lastro seja composto preponderantemente de créditos imobiliários decorrentes de empréstimo com garantia real imobiliária, o custo para emissão, líquido de impostos, deverá ser de até 6,5% (seis inteiros e cinco décimos por cento) do valor da respectiva emissão;

II. na hipótese de CRI cujo lastro seja composto integralmente por créditos imobiliários oriundos de operações de financiamento a aquisição imobiliária, deverá ser respeitado o limite de até 4% (quatro por cento) do valor da respectiva emissão; e

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

III. na hipótese de CRI em que a composição do lastro seja de créditos imobiliários decorrentes de operações de empréstimo com garantia real imobiliária e de financiamento a aquisição imobiliária, os custos deverão ser, no máximo, de até 5% (cinco por cento) do valor da respectiva emissão.

Parágrafo 5º: Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 1° deste artigo, o Fundo poderá investir até 49% (quarenta e nove por cento) de seu Patrimônio Líquido em CRI que não observem as características e critérios apresentados na Regra Geral, considerado neste percentual CRI Subordinados e CRI Mezaninos e seus respectivos limites previstos no Parágrafo 1º deste artigo, ressalvado o limite de até 30% (trinta por cento) para o inciso V deste Parágrafo, desde que estes ativos apresentem as seguintes características:

I. os CRI poderão ter sido emitidos por quaisquer companhias securitizadoras, devidamente habilitadas para tanto, devendo ser necessariamente instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei nº 9.514/97"), sendo certo que não haverá a necessidade de elaboração de relatório de agência classificadora de risco para a realização de investimentos em CRI pelo Fundo;

II. os CRI poderão apresentar *Loan-To-Value* máximo de 80% (oitenta por cento), independente das características do lastro e das garantias apresentadas no título;

III. os CRI poderão apresentar prazo máximo remanescente de 240 (duzentos e quarenta meses);

IV. o volume financeiro de cada CRI adquirido pelo Fundo não poderá ultrapassar o limite de concentração em relação à contraparte obrigada ou coobrigada da liquidação financeira do lastro do respectivo ativo, conforme regulamentação aplicável; e;

V. os créditos que lastreiam os CRI contenham outras garantias juridicamente possíveis que não a alienação fiduciária de imóvel;

Parágrafo 6º: O Fundo poderá adquirir CRI no mercado primário ou secundário, bem como poderá adquirir Ativos Imobiliários e/ou Aplicações Financeiras decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável.

Parágrafo 7º: O Fundo poderá investir em Ativos Imobiliários e/ou Aplicações Financeiras, observados os limites de modalidades de ativo financeiro e os limites de concentração por emissor estabelecidos na regulamentação aplicável e neste Regulamento.

Parágrafo 8º: Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista neste Capítulo VIII, poderão eventualmente compor a Carteira de Investimento do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), títulos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e/ou Aplicações Financeiras, nas hipóteses de: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários de titularidade do Fundo e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Imobiliários ou Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo.

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

Parágrafo 9º: A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 10º: O Fundo poderá fazer alocações temporárias em ativos diversos, sejam eles Ativos Imobiliários ou não, a fim de utilizar o caixa disponível, e ficar desenquadrado nos limites previstos neste Artigo, por até 180 (cento e oitenta) dias após o encerramento de cada nova emissão, sendo que no 181º (centésimo octogésimo primeiro) dia deverá ser verificado o correto enquadramento de cada um dos limites previstos neste Artigo.

Artigo 18 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador 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, Gestor, Consultor Especializado, ou pessoas a ele ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as cotas do Fundo.

V – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º: Nos termos do artigo 34, § 2º, consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, Gestor ou Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

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

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º: Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, Gestor ou Consultor Especializado.

Parágrafo 4º: Foi aprovada em Assembleia Geral, realizada no dia 14 de maio de 2019, a aquisição, pelo Fundo, de CRIs que tenham sido emitidos, distribuídos ou que possuam como agente fiduciário partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor ou a ambos, em razão de potencial conflito de interesses, desde que sejam respeitados os seguintes critérios referentes ao ativo:

I - sejam emitidos em mercado primário dentro da estrutura de mercado de capitais ou adquiridos no mercado secundário em mercado de balcão organizado;

II - apresentem opinião legal de escritório de advocacia de competência reconhecida para tal tarefa, endereçada à securitizadora ou coordenador líder responsável pela oferta;

III - sejam atualizados monetariamente por um dos seguintes indexadores: IGP-M (Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas), IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), INCC (Índice Nacional do Custo de Construção) ou TR (Taxa Referencial), ou, alternativamente, possuírem remuneração atrelada ao CDI (Certificado de Depósito Interbancário);

IV - apresentem spread mínimo de remuneração de 2% a.a. (dois por cento ao ano), no caso de apresentarem indexador monetário como IGP-M, IPCA, INCC ou TR;

V - apresentem spread mínimo de remuneração de 0,5% a.a. (cinco décimos por cento ao ano), no caso de apresentarem remuneração atrelada ao CDI; e

VI - sejam compatíveis à política de investimento do fundo.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 19 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários;

II – moeda corrente nacional; e

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

III – Aplicação Financeiras.

Parágrafo 1º: É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 2º: Os bens e direitos integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I - não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II - não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III - não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 3º: Os Ativos Imobiliários, preponderantemente os CRI enquadrados na Regra Geral, a serem adquiridos pelo Fundo, deverão, com base na natureza do lastro, respeitar os seguintes limites em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo:

Natureza do crédito imobiliário lastro dos CRI	**Limite em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo**
Residencial Financiamento à Aquisição	100% do Patrimônio Líquido
Comercial Financiamento à Aquisição	100% do Patrimônio Líquido
Loteamento Financiamento à Aquisição	40% do Patrimônio Líquido
Empréstimos com Garantia Real Imobiliária	60% do Patrimônio Líquido

Parágrafo 4º: Os Ativos Imobiliários, preponderantemente os CRI enquadrados na Regra Geral, deverão obedecer aos seguintes limites máximos de concentração geográfica em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo:

Região Sul	Capitais: 100% Região Metropolitana: 80% Interior: 50%

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

Região Sudeste	Capitais: 100% Região Metropolitana: 80% Interior: 50%
Região Centro-Oeste	Capitais: 40% Região Metropolitana: 20% Interior: 10%
Região Norte	Capitais: 20% Região Metropolitana: 05% Interior: 2,5%
Região Nordeste	Capitais: 30% Região Metropolitana: 05% Interior: 2,5%

Artigo 20 Os Ativos Imobiliários e as garantias reais imobiliárias vinculadas aos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada ("Laudo de Avaliação").

Artigo 21 O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários de titularidade do Fundo, quando aplicável, bem como na negociação e celebração de acordos de sócios ou de acionistas dos emissores dos referidos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira do Fundo. A política de voto ora referida ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: *www.vbirealestate.com*.

Artigo 22 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, observado o Artigo 17, Parágrafo 10º, deste Regulamento, deverá ser aplicada em:

I. Aplicações Financeiras; e

II. Moeda Corrente Nacional.

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Aplicações Financeiras, para atender suas necessidades de liquidez.

Artigo 23 Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 24 A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

Artigo 25 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 26 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso "i" do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

I – demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

II – alteração do Regulamento;

III – destituição ou substituição do Administrador, e escolha do respectivo substituto;

IV – fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

V – dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

VI – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;

VII – eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 25 da Instrução CVM nº 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

VIII – alteração do prazo de duração do Fundo;

IX – aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/08; e

X – alteração da Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º: Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii) da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone; ou (iii)

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

de redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

Artigo 27 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

Artigo 28 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

Parágrafo 1º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 2º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 3º: O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 4º: Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 3º, acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 59, inciso V, alíneas "a" a "c" do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 59, VI, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 27, acima.

Parágrafo 1º: A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo 2º: Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, 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.

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

Parágrafo 3º: O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 4º: O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º: Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 28 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 30 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VI, IX e X do Parágrafo 1º do Artigo 26, acima, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 3º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º 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 na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos temos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 6º: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

I – o Administrador e/ou o Gestor;

II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III – empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e

V – o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 7º: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;

II – no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de1976; ou

III - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo 8º: O Cotista do Fundo que detiver Cotas em montante superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo, e seja parte ligada a uma companhia securitizadora ou *servicer* de crédito, não terá direito a voto decorrente da titularidade de Cotas que exceder ao limite de 10% (dez por cento) estabelecido neste parágrafo.

Artigo 31 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

Parágrafo Único: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 32 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

CAPÍTULO XI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 33 A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º: A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: A destituição do Representante dos Cotistas será feira pela Assembleia Geral, nos termos do item IX, do artigo 26, acima.

Parágrafo 3º: A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 34 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, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

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

IV – não ser administrador, gestor ou consultor especializado 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.

Artigo 35 Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

I – fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas (exceto se aprovada nos termos do Artigo 41 deste Regulamento), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III – denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos Representantes dos Cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

f) exercer as atribuições descritas neste artigo 35 durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º: Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o(s) eleger(em).

Parágrafo 2º: O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do artigo 35, acima.

Parágrafo 3º: O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 4º: Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d"

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

do inciso VI do artigo 35, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 5º: O(s) Representante(s) dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo 6º: Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 7º: O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 8º: O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Artigo 36 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º do Artigo 28 deverão incluir:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 35 acima; e

II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

CAPÍTULO XII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 37 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

Artigo 38 As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.

Parágrafo 2º: No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas de série única, com valor nominal unitário de R$ 100,00 (cem reais), totalizando até R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, devendo ser subscritas Cotas observado o montante mínimo de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Parágrafo 3º: Atingido o montante mínimo indicado acima, o Administrador poderá (i) decidir por cancelar o saldo de Cotas não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, ou (ii) requerer perante a CVM a prorrogação do prazo por até 180 (cento e oitenta) dias, observado que o pedido deverá: (a) ser realizado com relativa antecedência ao final do Período de Distribuição; e (b) ser justificado

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

de forma fundamentada, em que se assegure a ausência de prejuízos para os subscritores das Cotas até o momento do pedido.

Parágrafo 4º: As Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição das Cotas do Fundo, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 ("Oferta Restrita"), a qual será realizada e liderada pelo Administrador, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta Restrita.

Parágrafo 5º: No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor, e o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

Parágrafo 6º: A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento.

Parágrafo 7º: No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na primeira data de liquidação será R$ 100,00 (cem reais) por Cota.

Parágrafo 8º: Na emissão de Cotas da 1ª Emissão do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Parágrafo 9º: Na 1ª Emissão não haverá valor mínimo e valor individual máximo de subscrição por Cotista, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 10: O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

Parágrafo 11: As Cotas serão admitidas à negociação e liquidação no mercado secundário administrado e operacionalizado pela B3.

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

Artigo 39 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto à instituição escrituradora, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 40 O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 41 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, de modo a atender à política de investimentos do Fundo e após ouvidas as recomendações do Gestor, o Administrador poderá realizar nova emissão de cotas no montante total de até R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Segunda Emissão").

Parágrafo 1º: Ainda no intuito de atender à política de investimentos do Fundo e após ouvidas as recomendações do Gestor, o Administrador poderá deliberar, sem a necessidade prévia de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, emissões de cotas subsequentes à Segunda Emissão no montante total de até R$ 1.800.000.000,00 (um bilhão e oitocentos mil reais), desde que: (i) o Fundo possua no mínimo 80% (oitenta por cento) de seu patrimônio líquido alocado em Ativos Imobiliários (que para este fim não englobam LCIs), e (ii) o volume financeiro individual de cada emissão de cotas subsequentes não seja superior a 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo no mês imediatamente anterior ao ato do Administrador que deliberar sobre a nova emissão.

Parágrafo 2º: Após a Segunda Emissão, a próxima emissão de novas Cotas que for deliberada nos termos do parágrafo 1º acima, poderá deixar de observar o limite de volume financeiro previsto no item ii) do parágrafo 1º acima, se, cumulativamente, a nova emissão for i) objeto de distribuição nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 ("Instrução CVM nº 400"), e ii) até o limite de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem considerar eventual lote adicional e/ou lote suplementar.

Parágrafo 3º: A decisão relativa à eventual nova emissão de cotas ("Nova Emissão") será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador ou mesmo eventual deliberação da Assembleia Geral de Cotista que seja convocada, a critério do Administrador, para dispor sobre a Nova Emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I - O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II - Aos Cotistas do Fundo fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido aos cotistas do Fundo na data de início da respectiva oferta e para exercício durante o período mínimo que for necessário para que sejam observados os prazos operacionais aplicáveis, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável. O prazo para exercício do direito de preferência não pode ser inferior a 10 Dias Úteis.

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

III - Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

Parágrafo 4º: Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

Artigo 42 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

I - nome e qualificação do subscritor;

II - número de Cotas subscritas;

III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado;

IV - condições para integralização de Cotas; e

V – termo de obtenção de cópia do prospecto preliminar ou definitivo, conforme aplicável.

Artigo 43 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

Artigo 44 A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo ou através do sistema administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 45 De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis.

Artigo 46 Observadas as restrições aplicáveis na legislação e regulamentação pertinentes ao Fundo e às espécies de ofertas públicas de distribuição de Cotas, as Cotas emitidas pelo Fundo, depois de estarem integralizadas, poderão ser registradas para negociação no mercado secundário, nos termos do parágrafo 11, do artigo 38 deste Regulamento.

Parágrafo 1º: Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Artigo.

Parágrafo 2º: A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

CAPÍTULO XIII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 47 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 48 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 49 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso "vi" do Parágrafo 1º do Artigo 26 deste Regulamento;

II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;

III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e

IV - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º: Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

Parágrafo 2º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Artigo 50 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 49 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de amortização das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 51 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da Carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil Brasileiro"), informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º: O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da Carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da Carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º: Quando da 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 financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 8º: Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

Parágrafo 9º: 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.

CAPÍTULO XIV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 52 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - a Taxa de Administração e eventuais honorários e despesas relacionadas à contratação de consultores de investimentos.

II - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;

IV - gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

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

VII - 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;

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;

IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

XII - honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e

XV – honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas.

Artigo 53 O Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:
I **-** pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento pela aquisição de bens e direitos para Carteira do Fundo;

III - pagamento de rendimentos aos Cotistas; e

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 54 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 55 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

Artigo 56 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Parágrafo 1º: Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

Parágrafo 2º: Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XVI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 57 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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 calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

Parágrafo 2º: O Fundo levantará balanço ou balancete intermediário mensal, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

Parágrafo 3º: Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, será no 15º (décimo quinto) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Parágrafo 4º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil do referido período de apuração vigente, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Parágrafo 5º: Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Aplicações Financeiras, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

CAPÍTULO XVII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 58 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador e/ou nos endereços eletrônicos indicados abaixo.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br
Telefone: (21) 3514-0000

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

Artigo 59 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do Auditor Independente; e

c) formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;

V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

Artigo 60 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

III – fatos relevantes;

IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 59 acima.

Parágrafo 1º O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput deste artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 4º São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

IV – o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

VII – a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII – alteração do Administrador;

IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;

XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII – desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

XIII – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 5º: O Administrador não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

Artigo 61 A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 62 O Administrador exercerá o direito do voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo norteado pela lealdade em relação aos interesses do Fundo e seus cotistas, empregando, na defesa dos direitos dos cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Administrador buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a Carteira do Fundo.

CAPÍTULO XVIII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 63 O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Parágrafo único: As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08, Instrução CVM 175/22 e demais regulamentações, conforme aplicável.

DocuSign Envelope ID: DD81E8F8-B248-4A52-B700-ADCC1B6708C4

Artigo 64 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2023.

DocuSigned by:
Paulo Henrique Amaral Sá
B0F5312549C447F...

DocuSigned by:
Vanessa Rigolizzo Reis
5B6151C38F254F6...

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

DocuSign

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: DD81E8F8B2484A52B700ADCC1B6708C4 Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: 2023 09 01 - Barigui FII - IPA - Venda Bari Asset _vF LIMPA.docx, 202...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 43 Assinaturas: 4 Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2 Rubrica: 0 Fernanda Meirelles

Assinatura guiada: Ativado AV DAS AMERICAS 3434 BLOCO 07 SALA 201

Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado RIO DE JANEIRO, RJ 22640-102

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá) fernanda.meirelles@oliveiratrust.com.br

Endereço IP: 187.32.96.109

Rastreamento de registros

Status: Original Portador: Fernanda Meirelles Local: DocuSign

01/09/2023 15:11:55 fernanda.meirelles@oliveiratrust.com.br

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Paulo Henrique Amaral Sá paulo.sa@oliveiratrust.com.br Procurador OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	DocuSigned by: Paulo Henrique Amaral Sá B0F5312549C447F... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.38.101.66	Enviado: 01/09/2023 15:12:52 Reenviado: 04/09/2023 13:53:11 Visualizado: 04/09/2023 13:54:44 Assinado: 04/09/2023 13:54:54
Vanessa Rigolizzo Reis vanessa.rigolizzo@oliveiratrust.com.br Procuradora OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A. Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através do DocuSign	DocuSigned by: Vanessa Rigolizzo Reis 5B6151C38F254F6... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 201.47.123.243	Enviado: 01/09/2023 15:12:52 Visualizado: 04/09/2023 06:07:27 Assinado: 04/09/2023 06:07:33

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	01/09/2023 15:12:52
Entrega certificada	Segurança verificada	04/09/2023 06:07:27
Assinatura concluída	Segurança verificada	04/09/2023 06:07:33

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Concluído	Segurança verificada	04/09/2023 13:54:54

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora