REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRC-IV
DESENVOLVIMENTO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ÍNDICE

DO FUNDO 3
DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS 4
DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS 8
DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 12
DAS VEDAÇÕES 13
DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS 13
DA ASSEMBLEIA DOS COTISTAS 17
DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS 24
DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE 26
DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS 28
COMITÊ DE INVESTIMENTOS 28
DO FORO 30
REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRC-IV RESPONSABILIDADE LIMITADA ANEXO I 31
DO OBJETO 31
DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 31
DO PATRIMÔNIO 35
DAS COTAS 35
DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DA CLASSE ÚNICA 36
DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO 38
DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA 39
DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 39
DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA 40
DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS 43
TRIBUTAÇÃO 44
DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO 45

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRC-25-I DESENVOLVIMENTO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

DO FUNDO

Art. 1º. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRC-IV DESENVOLVIMENTO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM nº 175") e do Anexo Normativo III da Resolução CVM n º 175, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seus Anexos e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º. O **FUNDO** é administrado pela **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Rua Surubum, 577, Conjunto 101, Cidade Monções, CEP: 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 44.077.014/0001-89, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.994, de 26 de maio de 1992 (**"ADMINISTRADORA"**).

§2º. As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **ADMINISTRADORA**, acima qualificada, (**"GESTORA"**).

§3º. As atividades de consultoria imobiliária ao **FUNDO** serão prestadas pela Unitas Consultoria e Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 61.458.998/0001-67 (**"CONSULTOR IMOBILIÁRIO"**), para dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**.

§4º. O **FUNDO** conta com classe única de cotas constituída em regime de condomínio fechado, na forma do ANEXO I deste Regulamento, sem prejuízo da possibilidade de emissão de diferentes classes de cotas durante a vida do **FUNDO**, desde que mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, com direitos e obrigações distintos e patrimônio segregado. As emissões de novas classes de cotas deverão observar os critérios e procedimentos estabelecidos neste Regulamento e na regulação vigente, e dependerão de registro próprio perante a CVM.

§5º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste

Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.brcapital.com.br.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Art. 2º. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para administração do patrimônio do **FUNDO** e da classe única de cotas e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO** e das classes de cotas, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO** e da classe única de cotas, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

§1º. A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§2º. A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§3º. A **ADMINISTRADORA** poderá, desde que instruído por escrito pela **GESTORA**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Alvo (definidos em cada Anexo) integrantes do patrimônio das classes de cotas do **FUNDO**;
II. adquirir os Ativos Alvo para as classes de cotas do **FUNDO**.

Art. 3º. A **ADMINISTRADORA** para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, mediante recomendação da **GESTORA** e do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**:

I. instituição responsável pela distribuição de cotas;

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;

III. empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, 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 de empreendimentos análogos a tais ativos, nas hipóteses mencionadas neste Regulamento; e

IV. formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§1º. Os serviços a que se referem os incisos I a IV deste artigo poderão ser prestados pelo própria **ADMINISTRADORA**, por si, ou por empresa de seu grupo econômico, ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados ou qualificados.

§2º. É vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** e prestadores de serviços complementares o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, e prestadores de serviços complementares do **FUNDO**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia de cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

Art. 4º. A **ADMINISTRADORA** deverá prover as classes de cotas do **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, exceto em relação àquelas atividades cujo respectivo prestador deva estar devidamente credenciado e qualificado, conforme previsto na legislação e regulamentação aplicáveis, ou indiretamente:

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

II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III. escrituração de cotas;

IV. custódia de ativos financeiros;

V. auditoria independente.

§1º. A **ADMINISTRADORA** poderá, em nome de cada classe de cotas, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários das classes de cotas do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**.

§3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas específicas de cada classe de cotas. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração, conforme descritos nos Anexos respectivos a cada classe de cotas.

Art. 5º. Caberá à **GESTORA**:

I. avaliar e selecionar os Ativos Alvo, os Outros Ativos e os Ativos Financeiros a serem realizadas pelo **FUNDO**, em conformidade com a política de investimento definida nos Anexos a este Regulamento com o acordo operacional celebrado entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** ("Acordo Operacional"), representando as classes de cotas, para todos os fins de direito, para essa finalidade observado, entretanto, que a gestão dos ativos imobiliários das classes de cotas do **FUNDO** competirá exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**;

II. monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários das classes de cotas do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

III. acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelas classes de cotas do **FUNDO** podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros detidos pelas classes de cotas do **FUNDOS**, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias ("Política de Voto");

IV. exercer e diligenciar, em nome das classes de cotas do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira das classes de cotas do **FUNDO**;

V. fornecer à **ADMINISTRADORA**, sempre que solicitado, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões e estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para as classes de cotas do **FUNDO**, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões e estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer

dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelas classes de cotas do **FUNDO**;

VI. prestar assessoramento em quaisquer questões relativas aos Ativos Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos ativos;

VII. realizar a análise dos Ativos Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, quando da negociação para aquisições e alienações de referidos ativos, que poderão vir a compor ou que componham o patrimônio de determinada classe de cotas do **FUNDO**;

VIII. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTORA** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira das classes de cotas do **FUNDO**; e

IX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

§1º. A **GESTORA**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome das classes de cotas do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira das classes de cotas do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento e anexos. O **FUNDO** e suas classes de cotas, através da **ADMINISTRADORA** e por este instrumento, constituem a **GESTORA** sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

Art. 6º. Caberá ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**:

I. dar suporte e subsidiar a **GESTORA** e a **ADMINISTRADORA** nas atividades de análise, seleção e avaliação dos bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, bem como recomendar a alienação ou a aquisição de imóveis de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, devendo, inclusive, diligenciar no sentido de obter todas as informações concernentes ao risco do negócio, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do **FUNDO** em valores mobiliários;

II. recomendar a realização de expansões, reformas ou benfeitorias, visando a valorização e manutenção dos ativos do **FUNDO**;

III. nos casos de expansões, reformas ou execução de benfeitorias nos empreendimentos integrantes da carteira do **FUNDO**, supervisionar a(s) empresa(s) contratada(s) para gerenciar a incorporação e a construção de empreendimentos imobiliários, seja o investimento feito por qualquer forma prevista no Regulamento, incluindo todas as obrigações jurídicas, contábeis, tributárias e civis decorrentes de tal atividade perante os órgãos competentes;

IV. sem prejuízo da responsabilidade da **ADMINISTRADORA**, supervisionar as empresas responsáveis pela comercialização e administração das locações dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

V. monitorar e acompanhar projetos e obras nos empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

VI. monitorar a eventual comercialização de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

VII. manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição da **GESTORA** e da **ADMINISTRADORA** toda documentação, análises e estudos relativos aos imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**;

VIII. acompanhar e consolidar os dados econômicos e financeiros selecionados das eventuais companhias investidas do **FUNDO**;

IX. elaborar e enviar à **GESTORA** relatório mensal contendo análise quantitativa e qualitativa sobre a performance dos imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**;

X. observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral;

XI. sugerir empresas de administração imobiliária, a serem contratadas pelo **FUNDO** e demais coproprietários de cada ativo (se for o caso) para administrar individualmente cada um dos Ativos Alvo e, se for o caso, dos demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, que poderá ser exercida por empresas do seu grupo econômico, se for o caso, tendo em vista o melhor interesse da Classe Única, observado, nas hipóteses de conflito de interesses, o disposto neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicável; e

XII. encaminhar à **ADMINISTRADORA** as informações referentes aos Ativos Alvo previstas nos suplementos J e K da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo Único. Em caso de rescisão do respectivo contrato de consultoria imobiliária, as atividades descritas no caput do art. 6º acima serão assumidas pela **GESTORA** ou por terceiro por ela contratada para a prestação dos serviços de consultoria imobiliária.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS

Art. 7º. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades dos prestadores de serviço essenciais do **FUNDO** previstas neste Regulamento, seus Anexos, e na regulamentação aplicável:

§1º. Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. realizar todos os procedimentos de controladoria dos ativos (controle e processamento dos ativos integrantes das carteiras das classes de cotas do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do **FUNDO**);

II. selecionar, valendo-se das recomendações da **GESTORA**, os bens e direitos que comporão o patrimônio das classes de cotas do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos prevista em cada Anexo;

III. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições estabelecidas na legislação e regulamentação pertinentes, observado o disposto no art. 30, inciso II, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175;

IV. observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos arts. 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175, e no art. 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, exceto pelo previsto no art. 42 da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023 que permite o **FUNDO** prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**, para garantir operações ou obrigações assumidas pelo **FUNDO**;

V. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das assembleias de cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações das classes de cotas do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio das classes de cotas e do **FUNDO**; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;

VI. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução das políticas de investimentos das classes de cotas do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades das classes de cotas do **FUNDO**;

VII. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos às classes de cotas do **FUNDO**;

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

IX. administrar os recursos das classes de cotas e do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-los com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

X. custear as despesas de propaganda das classes do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelas classes de cotas do **FUNDO**;

XI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos

com recursos das classes de cotas do **FUNDO**;

XII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

XIII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou suas classes de cotas e/ou a suas respectivas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

XIV. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO** e por suas classes de cotas;

XV. observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;

XVI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos das classes de cotas do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e

XVII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.

XVIII. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto das classes de cotas do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento e seus Anexos;

XIX. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio das classes de cotas do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;

XX. abrir e movimentar contas bancárias;

XXI. transigir em nome das classes de cotas do **FUNDO**;

XXII. representar as classes de cotas em juízo e fora dele;

XXIII. Propor, em conjunto com o **GESTORA**, a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, seus Anexos;

XXIV. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**.

§2º. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas nos termos deste Regulamento e do Acordo Operacional, constituem ainda obrigações e responsabilidades da **GESTORA** do **FUNDO**:

I. contratar, em nome do **FUNDO**, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (a) intermediação de operações para a carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d)

classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;(e) formador de mercado de classe fechada; e (f) cogestão da carteira de ativos, sendo certo que os serviços descritos sob os itens (a) e (b) acima podem ser prestados pela **ADMINISTRADORA** ou pela **GESTORA**, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades, e os serviços descritos sob os itens (c) a (f) não são de contratação obrigatória, exceto se deliberado em assembleia de cotistas;

II. fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação da classe exigido pela regulamentação em vigor, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;

III. informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra na classe, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que a **GESTORA** deve imediatamente enviar o material de divulgação atualizado aos distribuidores contratados para que o substituam;

IV. negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe de cotas para essa finalidade;

V. encaminhar à **ADMINISTRADORA**, nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome da classe de cotas;

VI. expedir ordens de compra e venda de ativos com a identificação precisa do FUNDO e, se for o caso, da classe de cotas em nome da qual devem ser executadas;

VII. observar os limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecidos na regulamentação e neste Regulamento, avaliando os efeitos de operações em nome da classe de cotas para fins de observância aos referidos limites, exceto no caso de descumprimento causado por desenquadramento passivo, decorrentes de fatos alheios à sua vontade, conforme disposto sob o art. 90 da Resolução CVM nº 175;

VIII. avaliar a liquidez de eventuais classes investidas, considerando, no mínimo, (a) o volume a ser investido;(b) as regras de pagamento de resgate da classe investida; e (c) os sistemas e ferramentas utilizados na gestão de liquidez da classe investida.

IX. submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos, as obrigações e a cotização da classe de cotas;

X. exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pela classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da classe;

XI. informar a **ADMINISTRADORA**, de imediato, caso ocorra qualquer alteração

em prestador de serviço por ele contratado;

XII. diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da classe de cotas;

XIII. manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;

XIV. observar as disposições constantes do Regulamento;

XV. cumprir as deliberações da assembleia de cotistas, desde que legítimas e admissíveis sob uma perspectiva legal e regulatória; e

XVI. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, seus Anexos.

§3º. A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** e o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** não respondem, nos termos do art. 1.368-E, caput, do Código Civil, pelas obrigações legais e contratuais assumidas pelo **FUNDO**, mas respondem, não solidariamente, nos termos do art. 1.368-D, II, pelos prejuízos que causarem quando procederem com dolo ou má-fé, conforme comprovado em decisão judicial transitada em julgado, observadas suas respectivas esferas de atuação.

§4º. Observado o disposto no inciso III, art. 5º deste Regulamento, as classes de cotas do **FUNDO** não participarão obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da sua respectiva carteira que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§5º. Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais e as levará ao conhecimento da **GESTORA**. Caso a **GESTORA** considere, em função da política de investimentos das classes do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **GESTORA** possui poderes para o exercício de voto referido no parágrafo anterior, conforme suas atribuições, nos termos deste Regulamento e de sua Política de Voto, devendo a **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, outorgar procuração à **GESTORA** para esta finalidade.

Art. 8º. Os atos que caracterizem conflito de interesses, conforme indicado pelo art. 31 do Anexo III à Resolução CVM nº175, entre uma classe de cotas e a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** e **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Especial de Cotistas.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 9º. A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade de mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o

caso, as informações exigidas pela Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III.

§1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

§2º. Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

DAS VEDAÇÕES

Art. 10. Aplicam-se aos prestadores de serviços essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, as vedações contidas na legislação e regulamentação pertinentes.

Art. 11. É vedado à **GESTORA** e ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso da consultoria especializada na sugestão de investimento.

Art. 12. É vedado aos prestadores de serviço essenciais e complementares o repasse de informação relevante ainda não divulgada a que se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do **FUNDO** ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do **FUNDO.**

DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Art. 13. Os prestadores de serviços essenciais serão substituídos nas hipóteses de:

I. descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao **FUNDO**, por decisão da CVM;
II. renúncia;
III. destituição, por deliberação da assembleia geral de cotistas; ou
IV. dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§1º. No caso de destituição e/ou renúncia da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão

devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o **FUNDO** arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§2º. Caso a **GESTORA** seja destituída sem Justa Causa, permanecerá o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento ao Gestor da parcela da Taxa de Administração devida à **GESTORA** e da Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do Acordo Operacional, de forma proporcional, apurada até a data da destituição sem Justa Causa, nos 18 (dezoito) meses subsequentes à data da efetiva substituição/destituição ("Remuneração de Descontinuidade").

§3º. Para fins do disposto no item acima, terá ocorrido justa causa (i) nas hipóteses de atuação pela **GESTORA**, conforme o caso, com fraude, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave comprovada, no desempenho de suas funções e responsabilidades descritas neste Regulamento ou no Acordo Operacional, devidamente comprovada por decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (ii) na hipótese de prática, pela **GESTORA**, conforme o caso, de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (iii) se a **GESTORA** for impedida de exercer permanentemente atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (iv) requerimento de falência pela própria **GESTORA**; ou ainda (v) decretação de falência, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela **GESTORA** ("Justa Causa").

§4º. A Remuneração de Descontinuidade será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição à **GESTORA**; e/ou (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à **GESTORA**, caso esta não houvesse sido destituída, caso a Taxa de Administração devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração da **GESTORA** devida no prazo de pagamento estabelecido no parágrafo 2º acima, sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do **FUNDO** considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

§5º. Ainda no caso de destituição e/ou renúncia da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o **FUNDO** arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Art. 14. O pedido de declaração judicial de insolvência do **FUNDO** impede a **ADMINISTRADORA** de renunciar à administração fiduciária do **FUNDO**, mas não sua destituição por força de deliberação da assembleia de cotistas.

Art. 15. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigado a:

I. convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto ou o novo gestor, conforme o caso, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

II. no caso de renúncia da **ADMINISTRADORA**, a **ADMINISTRADORA** fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§1º. No caso de renúncia, o prestador de serviço essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

§2º. Caso o prestador de serviço essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido no §1º, o **FUNDO** deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da Resolução CVM nº 175, devendo a **GESTORA** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a **ADMINISTRADORA** até o cancelamento do registro do **FUNDO** na CVM.

§3º. No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a Superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de assembleia de cotistas de

que trata o caput.

§4º. Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela assembleia geral de cotistas, o **FUNDO** deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da Resolução CVM nº 175, devendo a **GESTORA** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a **ADMINISTRADORA** até o cancelamento do registro do **FUNDO** na CVM.

§5º. No caso de alteração de prestador de serviço essencial, o administrador ou gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no art. 130 da Resolução CVM nº 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

§6º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a **ADMINISTRADORA** não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

§7º. Aplica-se o disposto no art. 15, inciso II deste Regulamento, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** ou da classe de cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

§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, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§9º. Nas hipóteses referidas no art. 15, inciso II deste Regulamento, bem como na sujeição da **ADMINISTRADORA** ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

Art. 16. Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos.

§1º. No caso de renúncia da **ADMINISTRADORA**, atendidos os requisitos estabelecidos na Resolução CVM nº 175, não tendo os cotistas deliberado a escolha do

substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá à **ADMINISTRADORA** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

Art. 17. Em caso de decretação de intervenção, administração especial temporária, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência de prestador de serviço essencial, o liquidante, o administrador temporário ou o interventor, conforme o caso, fica obrigado a dar cumprimento ao disposto neste Regulamento e na Resolução CVM nº 175.

§1º. É facultado ao liquidante, administrador temporário ou interventor, conforme o caso, convocar assembleia geral de cotistas para deliberar sobre:

I. a transferência da administração ou gestão do **FUNDO** para outra instituição; ou
II. a liquidação do **FUNDO**.

§2º. A partir de pedido fundamentado do liquidante, administrador temporário ou interventor, conforme o caso, a Superintendência competente pode nomear um administrador ou gestor temporário.

DA ASSEMBLEIA DOS COTISTAS

Art. 18. Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre:

I. as demonstrações contábeis, nos termos do art. 19 do Regulamento;
II. a substituição de prestador de serviço essencial;
III. exceto até o limite de Capital Autorizado (conforme abaixo definido), aprovar a emissão de novas cotas, bem como definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas;
IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do **FUNDO** ou da classe de cotas;
V. a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM nº 175 e §3º abaixo;
VI. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do Art. 122 da Resolução CVM nº 175;
VII. o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser

incorridas no exercício de sua atividade;

X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes; e

XI. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Performance.

§1º. Caso o **FUNDO** possua diferentes classes de cotas e os cotistas de uma determinada classe deliberem substituir prestador de serviço essencial, tal classe deve ser cindida do **FUNDO**.

§2º. A alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as classes de cotas deve ser deliberada pela assembleia geral de cotistas.

§3º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, ou (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas, exceto pelo item "iii", ocasião em que a comunicação deverá ser realizada imediatamente.

Art. 19. Anualmente, a assembleia especial de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, assim como a assembleia geral de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente.

§1º. A assembleia de cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente.

§2º. A assembleia de cotistas a que comparecerem todos os cotistas pode dispensar o prazo estabelecido no **§1º**.

§3º. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

Art. 20. Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§1º. A assembleia de cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

§2º. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas, calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia, ou o representante dos cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. Esse pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária. Nesse caso, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias do prazo de encaminhamento do pedido, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 21. A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista da classe convocada e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

§1º. A convocação da assembleia de cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

§2º. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia de cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser parcial ou exclusivamente eletrônica.

§3º. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§4º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

§5º. A assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 22. A assembleia de cotistas pode ser realizada:

I. de modo exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

II. de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

§1º. A assembleia realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede da **ADMINISTRADORA**.

§2º. No caso de utilização de modo eletrônico, a **ADMINISTRADORA** deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do cotista.

§3º. Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela **ADMINISTRADORA** antes do início da assembleia, observado o disposto no Regulamento.

§4º. A convocação para assembleia de cotistas que admita participação por meio de sistema eletrônico conterá informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

§5º. As informações requeridas na convocação, conforme dispostas no §4º, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

Art. 23. A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

I. em sua página na rede mundial de computadores;
II. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§1°. Nas assembleias ordinárias, as informações de que trata o art. 23 incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, sendo que as informações referidas no art. 36, inciso IV do mesmo documento devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

§2°. Sempre que a assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Art. 23 incluem:

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 e deste Regulamento; e
II. as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175.

Art. 24. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§1°. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no §2º abaixo.

§2°. As matérias previstas nos incisos II, IV, V, VIII, X e XI do art. 18 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

I. no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
II. metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100

(cem) cotistas.

§3º. Os percentuais referidos nos incisos do *caput* devem ser determinados com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado.

Art. 25. Somente podem votar na assembleia geral ou especial os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

§1º. As deliberações da assembleia especial de cotistas devem se ater às matérias de interesse exclusivo da respectiva classe de cotas ou subclasse de cotas, conforme o caso.

§2º. O procurador deve possuir mandato com poderes específicos para a representação do cotista em assembleia, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pelo administrador.

§3º. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 26. A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§1º. O pedido de representação em assembleia de cotistas, encaminhado pelo administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

§2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração de que trata o art. 17 da Resolução CVM nº 175 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, mencionados no §1º supra, bem como: (a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas

solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§3º. A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pela classe afetada.

Art. 27. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos nos documentos de aceitação da oferta ou disponibilizados pela B3 ou pelo Escriturador, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 13, 14 e 37, I e II, e 76, §6º, da Resolução CVM nº 175.

§1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

I. o prestador de serviço, essencial ou não;
II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o **FUNDO**, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e
V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

§3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem, no momento de seu ingresso no **FUNDO**, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos I a V do §2º;
II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do **FUNDO**, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela **ADMINISTRADORA**.

Art. 28. Além de observar os quóruns previstos neste Regulamento, as deliberações da

Assembleia Geral que tratarem da dissolução ou liquidação do **FUNDO** ou de classe de cotas, da amortização das cotas e da renúncia da **ADMINISTRADORA**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento, Anexos e na legislação em vigor.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 29. A assembleia de cotistas pode eleger 1 (um) representante por classe de cotas para exercer a função de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de cotas, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

I. ser cotista da classe de cotas;
II. não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
IV. não ser administrador, gestor ou consultor de investimentos de outros fundos de investimento imobiliário;
V. não estar em conflito de interesses com a classe de cotas; 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.

§1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§2º. A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

§3º. O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, permitida a reeleição, e não fará jus a qualquer remuneração.

§4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§5º. Sempre que a assembleia de cotistas for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175; e
II. as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175.

Art. 30. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

I. fiscalizar os atos dos prestadores de serviços essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
II. emitir formalmente opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas - exceto se aprovada nos termos do inciso VI do art. 29 da Resolução CVM nº 175, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
III. denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da classe de cotas, à assembleia de cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências;
IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da classe de cotas;
V. examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
    a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
    b) indicação da quantidade de cotas de emissão da classe de cotas detida por cada um dos representantes de cotistas;
    c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
    d) opinião sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia;
    e) exercer essas atribuições durante a liquidação da classe de cotas; e
    f) fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Suplemento K da

Resolução CVM nº 175.

§1º. A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§2º. O representante de cotistas pode solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§3º. Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos do art. 61 da Resolução CVM nº 175 e do art. 38 do seu Anexo Normativo III.

Art. 31. O representante de cotistas devem comparecer às assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 32. O representante de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas.

Art. 33. O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE

Art. 34. Sem prejuízo do quanto estabelecido nos termos do art. 21 do Anexo I deste Regulamento, constituem despesas em comum do **FUNDO**, rateadas entre as classes de cotas:

I. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
II. despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas nos termos da regulamentação aplicável;

III. despesas com correspondências de interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas;

IV. honorários e despesas do auditor independente;

V. emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos do **FUNDO**;

VI. despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

VII. honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

VIII. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira do **FUNDO**, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

IX. despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira do **FUNDO**;

X. despesas com a realização de assembleia de cotistas do **FUNDO**;

XI. despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO**;

XII. despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira do **FUNDO**;

XIII. despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

XIV. distribuição primária de cotas;

XV. admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

XVI. Taxas de Administração e Taxa de Performance;

XVII. despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

XVIII. despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome do **FUNDO**, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

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

XX. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;

XXI. taxa máxima de custódia de ativos financeiros;

XXII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XXIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **Fundo**; e

XXIV. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

§1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta da **ADMINISTRADORA**. Adicionalmente, poderão ser arcados pelo **FUNDO** eventuais outras despesas e encargos que venham a ser admitidos nos termos da regulamentação aplicável.

§2º. As despesas comuns do **FUNDO** serão rateadas de forma equânime entre os cotistas de todas as classes de cotas do **FUNDO**.

§3º. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço essenciais e complementares nos termos do Regulamento e deste Anexo serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados.

DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Art. 34. O **FUNDO** e suas classes de cotas terão escrituração contábil próprias, devendo as suas contas e demonstrações contábeis ser segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos prestadores de serviço essenciais, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 35. As demonstrações contábeis do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO** e das suas classes de cotas, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** ou da classe de cotas, conforme o caso, e o número de cotas emitidas.

Art. 36. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Art. 37. Por decisão de Assembleia Geral de Cotistas, o **FUNDO** poderá constituir um comitê de investimento ("Comitê de Investimento"), formado por 5 (cinco) membros efetivos, eleitos pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim, sendo 2 (dois) deles indicados pela **ADMINISTRADORA** e 3 (três) deles indicados pela **GESTORA**. O Comitê de Investimento terá um presidente,

eleito pelos seus membros.

§1º. O mandato dos membros do Comitê de Investimentos é de 2 (dois) anos, permitida a reeleição.

§2º. Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer tipo de remuneração do **FUNDO** pelo desempenho de seus serviços.

Art. 38. O Comitê de Investimento terá as seguintes funções, além de outras atribuídas em dispositivos específicos deste Regulamento, aprovar investimentos e desinvestimentos em imóveis e empreendimentos, segundo propostas apresentadas pela **ADMINISTRADORA** e pela **GESTORA**.

Art. 39. O Comitê de Investimentos se reunirá para deliberar ou opinar sobre qualquer matéria de sua competência, em caráter ordinário, na sede da **ADMINISTRADORA**, mediante convocação de reunião, ou consulta formal via mensagem eletrônica, sempre que houver alguma matéria de interesse do Fundo que seja de sua competência a ser analisada.

§1º. A convocação das reuniões do Comitê de Investimento poderá ser feita pela **ADMINISTRADORA** ou por qualquer de seus membros, e será enviada por meio de carta registrada ou mensagem eletrônica aos endereços a serem fornecidos pelos membros do Comitê de Investimento no momento da sua posse. A convocação será realizada com pelos menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência em primeira convocação, e 2 (dois) dias úteis em segunda convocação.

§2º. A convocação será dispensada quando todos os membros efetivos do Comitê de Investimento estiverem presentes à reunião. Não obstante o disposto neste parágrafo, as consultas formais deverão ser formuladas pelo membro do Comitê de Investimento que tenha convocado ou, ainda, por qualquer de seus membros a pedido da **ADMINISTRADORA**, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data final de manifestação ou resposta à consulta formulada, detalhando as matérias submetidas à deliberação por consulta formal bem como as informações e documentos que porventura sejam necessários para a resposta dos membros do Comitê de Investimento.

§3º. As reuniões do Comitê de Investimento somente poderão ser instaladas com a presença ou a participação da maioria simples de seus membros. As deliberações pela modalidade de consulta formal serão tomadas mediante o cômputo das manifestações ou votos à consulta formal, reputando-se como voto favorável a falta de manifestação ou resposta fora do prazo para manifestação ou resposta favorável à consulta

formulada.

§4º. As deliberações do Comitê de Investimento serão sempre tomadas pelo voto favorável da maioria dos seus membros, cabendo a cada membro 01 (um) voto.

§5º. As deliberações do Comitê de Investimento, tomadas ou emitidas em reuniões ou em consulta formal, serão reduzidas a termo pela **ADMINISTRADORA** em atas a serem lavradas no Livro de Atas do Comitê de Investimento.

§6º. Os membros do Comitê de Investimento deverão tomar posse de seus cargos mediante a assinatura do termo de posse a ser lavrado no Livro de Atas do Comitê de Investimento.

§7º. Em caso de vacância de membro do Comitê de Investimento eleito pelos Cotistas, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data em que tome conhecimento de tal fato, para que os Cotistas elejam um substituto.

§8º. O presidente do Comitê de Investimento deve comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

§9º. Os membros do Comitê de Investimento não receberão remuneração do **FUNDO**.

§10º. As decisões e instruções do Comitê de Investimento deverão ser rigorosamente observadas pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** e pelos demais prestadores de serviços do **FUNDO**.

DO FORO

Art. 40. Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 30 de setembro de 2024.

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
Administradora / Gestora

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRC-IV RESPONSABILIDADE LIMITADA

Art. 1º. O presente Anexo I ("Anexo") ao Regulamento do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO BRC-IV RESPONSABILIDADE LIMITADA** descreve a Classe Única do FUNDO ("Classe Única"), classe de cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário disciplinado nos termos da Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III, com prazo de duração indeterminado, constituída sob regime fechado, e de responsabilidade limitada.

§1º. O público-alvo da Classe Única será composto por investidores profissionais, incluindo pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, fundos de investimento, nos termos da regulamentação aplicável.

DO OBJETO

Art. 2º. Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **GESTORA** e pela **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e alienação pelo **FUNDO** dos bens e direitos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º. A política de investimentos a ser adotada pela **GESTORA** e pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos de, ao menos, 95% (noventa e cinco) do patrimônio líquido do **FUNDO** na aquisição para exploração comercial de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, localizados em território brasileiro, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato típico ou atípico ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

§1º. O **FUNDO** poderá aplicar seus recursos na aquisição para exploração comercial, em outros empreendimentos imobiliários potencialmente geradores de renda, inclusive que estejam em construção. Adicionalmente, a **GESTORA** ou a

ADMINISTRADORA, conforme o caso, observadas suas respectivas competências e responsabilidade, conforme estabelecido nos termos do Acordo Operacional, poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. realizar melhorias e investimentos nos imóveis investidos;
II. decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e
III. adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do **FUNDO**, incluindo todos e quaisquer ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

§2º. Para fins de verificação do percentual estabelecido no caput do art. 3º acima, deverão ser levados em considerações os eventuais compromissos de venda e compra, memorandos de entendimentos, propostas de aquisição ou quaisquer outros instrumentos preliminares celebrados com o propósito de formalizar a potencial aquisição de Ativos Alvo pelo **FUNDO**.

§3º. O percentual estabelecido no caput do art. 3º acima, deverá ser atingido em até 24(vinte e quatro) meses contados da primeira integralização de cotas do **FUNDO**.

Art. 4º. A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos constante deste Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos Alvo"):

I. quaisquer direitos sobre imóveis;
II. outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, inclusive ativos gravados com ônus reais;
III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**;
IV. cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**;
V. cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**;
VI. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação em vigor;

VII. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao **FUNDO**;

VIII. cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário.

§1º. O **FUNDO** poderá adquirir participação em empreendimentos imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

§2º. Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos ativos imobiliários detidos pelo **FUNDO**.

§3º. A aquisição dos imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes da regulamentação pertinente.

§4º. A **ADMINISTRADORA** pode, conforme instruções da **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Art. 5º. O **FUNDO** poderá adquirir imóveis onerados e constituir ônus reais sobre os imóveis que compõem seu patrimônio para garantir operações ou obrigações assumidas pelo **FUNDO** na consecução da política de investimentos, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

Art. 6º. A parcela do patrimônio do **FUNDO** que não esteja alocada em Ativos Alvo poderá ser mantida nos seguintes ativos ("Outros Ativos"):

I. certificados de recebíveis imobiliários ("CRI");
II. letras Hipotecárias ("LH");
III. letras de Crédito Imobiliário ("LCI");
IV. letras Imobiliárias Garantidas ("LIG");
V. cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO** e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM

ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VI. outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Art. 7º. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o **FUNDO** poderá manter parcela do seu patrimônio, que não esteja aplicada em Ativos Alvo ou em Outros Ativos, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos Financeiros").

§1º. O **FUNDO** poderá adquirir Outros Ativos ou Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas à **GESTORA**, à **ADMINISTRADORA** ou ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista na regulamentação aplicável.

§2º. O **FUNDO** poderá emprestar ou tomar em empréstimo títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Art. 8º. O objeto do **FUNDO** e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

Art. 9º. Caberá à **GESTORA** praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade da **ADMINISTRADORA** com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas à **ADMINISTRADORA** neste Regulamento, no Acordo Operacional e na legislação em vigor.

§1° - É vedado ao **FUNDO** a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas para fins de proteção patrimonial.

§2° - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável.

DO PATRIMÔNIO

Art. 10. Poderão constar do patrimônio da Classe Única, os Ativos Alvo, Outros Ativos e os Ativos Financeiros.

Parágrafo Único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), o patrimônio da Classe Única será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Anexo, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DAS COTAS

Art. 11. As cotas da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§1°. A Classe Única manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino da Classe Única e do **FUNDO**.

§2°. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§3°. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas da Classe Única, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

§4°. De acordo com o disposto no art. 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas até o encerramento do prazo de duração da Classe, bem como a amortização das cotas.

§5°. Depois de integralizadas as Cotas e após a Classe Única estar devidamente constituída e em funcionamento, os titulares poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstas neste Regulamento. As

Cotas poderão ser (i) depositadas para distribuição no mercado primário por meio do **Módulo de Distribuição de Ativos - MDA**, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociadas no mercado secundário por meio do **Módulo de Fundos - FUNDOS21**, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. Na hipótese de migração do Fundo para o ambiente de bolsa de valores, as novas Cotas serão registradas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do **Sistema de Distribuição de Ativos - DDA** e do escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**. A ADMINISTRADORA fica autorizada, nos termos deste Regulamento, a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§6º. O titular de cotas da Classe Única:

I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe Única;
II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe Única ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe Única.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DA CLASSE ÚNICA

Art. 12. Com vistas à constituição do **FUNDO**, será realizada a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO** ("Primeira Emissão"), para oferta pública de distribuição, de, inicialmente, 1.000.000 (um milhão) de cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada uma, perfazendo o montante de, inicialmente, R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única.

§1º. A Primeira Emissão de cotas será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, sob o rito de registro ordinário, em regime de melhores esforços.

§2º. Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, nos termos dos arts. 73 a 75 da Resolução CVM nº 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 250.000 (duzentas e cinquenta mil) cotas da

Primeira Emissão, no montante de R$ 25.000.000,00 (vinte ecinco milhões de reais). Uma vez atingido tal montante mínimo, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento e as cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

Art. 13. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **FUNDO**, a **GESTORA** poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

§1º. A assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao Capital Autorizado, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160.

§2º. O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela **GESTORA**, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos do art. 50 da Resolução CVM nº 160 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

§3º. Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do caput do art. 13 acima, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da **GESTORA**, conforme o caso): (a) 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; (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das respectivas ofertas.

§4º. Todas as cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da **GESTORA**, após verificado pela **ADMINISTRADORA** a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, a nova emissão das cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

§5º. Na emissão de novas cotas, aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas

cotas na data a ser definida nos documentos da oferta, será assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas. Caberá à deliberação pela assembleia ou à **GESTORA**, em conjunto com a **ADMINISTRADORA**, no instrumento de deliberação, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais do escriturador das cotas e da B3.

§6º. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados acima devem ser realizados exclusivamente pelo escriturador quando as cotas estiverem admitidas no segmento de balcão B3 e pela B3 no segmento listado, respeitando, em qualquer hipótese, o prazo mínimo eventualmente estabelecido pela B3 para exercício do direito de preferência e demais procedimentos operacionais aplicáveis.

§7º. Independentemente do prazo mínimo para exercício do direito de preferência que venha a ser admitido pela B3, a deliberação pela assembleia ou pela **GESTORA**, em conjunto com a **ADMINISTRADORA**, no instrumento de deliberação das novas emissões no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, não deverão prever o exercício do direito de preferência em período inferior à 2 (dois) Dias Úteis.

§8º. No caso de novas emissões de cotas realizadas nos termos do Capital Autorizado, a critério da **GESTORA**, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, de acordo com os termos estabelecidos na regulamentação aplicável.

§9º. A critério da **GESTORA**, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato da **ADMINISTRADORA** que aprovar a emissão de novas cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 13. As cotas de emissão do **FUNDO** serão objeto de oferta pública de distribuição (observada a possibilidade de distribuição privada), sendo que, no âmbito da respectiva oferta, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da

respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

§1º. A subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta. As cotas que não forem subscritas serão canceladas pela **ADMINISTRADORA**.

§2º. Será permitida a subscrição parcial das cotas do **FUNDO** a cada emissão. Caso findo o prazo para subscrição de cotas da emissão inicial do **FUNDO**, tenham sido subscritas cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, a **ADMINISTRADORA** deverá:

a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as cotas, os recursos financeiros recebidos, de acordo com os documentos estabelecidos na respectiva oferta; e

b) em se tratando de primeira distribuição de cotas, proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Art. 14. O **FUNDO** não terá taxa de ingresso ou saída.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 15. Semestralmente, a **ADMINISTRADORA** distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco porcento) dos lucros auferidos pelo **FUNDO**, se houver, 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.

§1º. Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos cotistas mensalmente, a critério da **ADMINISTRADORA**, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**. Eventual saldo de resultado, não distribuído como antecipação, será pago no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela **GESTORA**.

§2º. Observada a obrigação estabelecida nos termos do caput do art. 15, acima, a **GESTORA** poderá recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

§3º. O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

§4º. Farão jus aos rendimentos de que trata o §1º acima os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 4º (quarto) dia útil do mês de distribuição, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador.

Art. 16. Para fins de apuração de resultados, o **FUNDO** manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

Art. 17. A **GESTORA**, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, poderá reter até 4% (quatro porcento) dos lucros apurados semestralmente pelo **FUNDO**.

§1º. Caso as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO** venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a **ADMINISTRADORA**, mediante comunicação recebida da **GESTORA**, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos.

§2º. Caso a assembleia prevista no item acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos ativos, como, por exemplo, a emissão de novas cotas para o pagamento de despesas, os ativos deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do **FUNDO** não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias, os cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em assembleia, para aportar capital no **FUNDO**, para que as obrigações pecuniárias do **FUNDO** sejam adimplidas.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 18. Pela prestação dos serviços de administração e de gestão, o **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** uma taxa de administração ("Taxa de Administração") composta de duas partes: i.- equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do Fundo, ii.- a segunda correspondente a 1,75% (um e setenta e cinco por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** no 1º dia útil do mês de competencia ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado,

cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do FUNDO, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas – FGV.

§1º. Tais remunerações serão calculadas diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

§3º. A **ADMINISTRADORA** poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração seja pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

Art.19. Além da Taxa de Administração acima estabelecida, o **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA** uma remuneração baseada na performance dos seus investimentos ("Taxa de Performance"), que será calculada isoladamente para cada empreendimento desenvolvido pelo **FUNDO**, obedecido o seguinte critério: (i) os valores investidos pelo **FUNDO** no empreendimento serão ajustados mensalmente tendo em conta a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA publicado pelo IBGE, constituindo-se um saldo virtual ajustado; (ii) mensalmente serão somadas a esse saldo virtual as contas de despesas operacionais do **FUNDO**, respeitada a proporção entre empreendimentos, na razão do saldo virtual de cada um calculado no mês anterior; (iii) mensalmente, serão descontados desse saldo virtual ajustado os retornos proporcionados pelo empreendimento, até que o saldo seja "zerado"; (iv) dessa data em diante, caberá o pagamento de taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) dos retornos sucessivos de cada empreendimento ao que exceder 15% (quinze por cento) ao ano devidamente corrigidos pelo IPCA.

§1º. A Taxa de Performance, quando devida, será paga até o dia 10 (dez) de janeiro do ano subsequente.

§2º. No caso de destituição da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, pela Assembleia Geral de Cotistas por Justa Causa ou renúncia da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, não será devida a Taxa de Performance à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, correspondente ao período compreendido entre a data do último pagamento da Taxa de Performance e a data de destituição ou renúncia da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**.

§3º. No caso de destituição da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**, pela Assembleia Geral de Cotistas sem Justa Causa, a Taxa de Performance passará automaticamente a corresponder ao maior entre os seguintes valores: (i) 2% (dois por cento) do valor de mercado dos ativos imobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** que exceder o saldo do capital integralizado pelos Cotistas, atualizado pelo IPCA-IBGE, e (ii) 2% (dois por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, em ambos os casos na data da realização da Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a destituição ("Taxa de Performance Antecipada").

§4º. Para fins de cálculo da Taxa de Performance Antecipada, os Cotistas deverão, no mesmo ato que aprovar a destituição da **ADMINISTRADORA** e ou da **GESTORA**, também aprovar a contratação de duas empresas de avaliação independente (as "Empresas de Avaliação"), para avaliação dos ativos imobiliários do **FUNDO**. As Empresas de Avaliação deverão ser, necessariamente, empresas especializadas, com larga experiência na avaliação de imóveis, sendo uma indicada pelo Comitê de Investimento se estiver instalado, ou pela Assembleia Geral de Cotistas se o Comitê de Investimento não tiver sido instalado e outra indicada pela **ADMINISTRADORA**. O valor dos ativos imobiliários do **FUNDO** que será adotado, para fins de cálculo da Taxa de Performance Antecipada, corresponderá à média aritmética do valor final da avaliação apurado pelas Empresas de Avaliação, observado o disposto no §6º abaixo.

§5º. Caso a diferença total entre os valores apurados pelas Empresas de Avaliação seja superior a 20% (vinte por cento), a **ADMINISTRADORA** e o Comitê de Investimento, ou a Assembleia Geral de Cotistas, deverão, de comum acordo, escolher uma terceira empresa de avaliação independente, que fará uma nova avaliação dos ativos imobiliários do **FUNDO**. Nesse caso, o valor dos ativos imobiliários do **FUNDO** que será adotado, para fins de cálculo da Taxa de Performance Antecipada, corresponderá ao valor apurado pela terceira empresa de avaliação independente.

§6º. A Taxa de Performance Antecipada deverá ser paga pelo **FUNDO** à **ADMINISTRADORA** e ou ao Consultor Imobiliário no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados da data da destituição. Caso o **FUNDO** não possua recursos líquidos em montante necessário para o pagamento integral da Taxa de Performance Antecipada, o saldo remanescente será pago no menor prazo possível, na medida em que o **FUNDO** receba rendimentos ou outros recursos decorrentes de suas aplicações. A Taxa de Performance Antecipada, e seu saldo remanescente, será atualizada mensalmente pelo IPCA, desde a data da AGE que decidir pela destituição até seu efetivo pagamento.

§7º. Com relação a **ADMINISTRADORA** e ou a **GESTORA**, Justa Causa significa (i) a atuação com imprudência, imperícia ou negligência no desempenho de suas funções e responsabilidades, devidamente comprovada por sentença judicial transitada em

julgado ou arbitral não sujeita a recurso; ou (ii) o cometimento de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado em processo judicial transitado em julgado; ou ainda (iii) o impedimento de exercer, temporária ou permanentemente, a atividade de administração de recursos ou qualquer atividade no mercado de valores mobiliários brasileiro.

§8º. A Taxa de Performance Antecipada também será devida em caso de (i) renúncia da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA** motivada por alteração do presente Regulamento que inviabilize o desempenho das suas atividades aqui previstas, ou (ii) redução da Taxa de Administração e Gestão ou da Taxa de Performance sem o consentimento da **ADMINISTRADORA**.

§9º. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas do **FUNDO** até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

§10º. A Taxa de Performance ("TP") será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = CB \times [0{,}2 \times (DY - DYBenchmark)]$$

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), até o último dia do período de apuração anterior.

DY = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.

DYBenchmark = Dividend Yield Benchmark, 7% (sete porcento) ao ano.

§11º. Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

§12º. Em caso de amortização de cotas do **FUNDO**, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

Art. 20. Além de observar os quóruns previstos no Regulamento, as deliberações da assembleia de cotistas que tratarem da dissolução ou liquidação da Classe Única e da

amortização das cotas da Classe Única deverão atender às demais condições estabelecidas neste Anexo e na legislação em vigor.

§1º. No caso de dissolução ou liquidação da Classe Única, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe Única, fora do ambiente B3.

TRIBUTAÇÃO

Art. 21. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o **FUNDO** não poderá aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos cotistas pessoa natural, a **ADMINISTRADORA** envidará melhores esforços para que (a) o **FUNDO** receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (b) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

§1º. Os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (a) o **FUNDO** possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (b) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10%(dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**; e (c) o conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda, cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**; e (d) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§2º O **FUNDO** terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item "**(a)**" do **§ 1º** acima. Caso o **FUNDO** deixe de enquadrar no disposto no item "**(a)**" do **§ 1º** acima, poderá manter o tratamento tributário do **§1º** acima desde que retome a quantidade mínima de cotistas dentro de 30 (trinta) dias.

§3º. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Art. 22. A Classe Única poderá amortizar parcialmente suas cotas, a critério da **GESTORA**, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe Única implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pela **ADMINISTRADORA**, às expensas da Classe Única, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Art. 23. A Classe Única terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-ão exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos em assembleia de cotistas, nos termos do Regulamento.

Parágrafo Único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe Única será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos da Classe Única, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe Única, observado o disposto na Resolução CVM nº 175 e fora do ambiente da B3.

Art. 24. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe Única, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em assembleia.

§1º. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe Única pelo número de cotas em circulação.

§2º. Caso não seja possível a liquidação da Classe Única com a adoção dos procedimentos previstos no §1º acima, a **ADMINISTRADORA** deverá promover, às expensas da Classe Única, procedimento de avaliação independente, objetivando

determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira da Classe Única, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

Art. 25. Nas hipóteses de liquidação da Classe Única, 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 da Classe Única.

Parágrafo Único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe Única análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não 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.

Art. 26. Após a amortização total das cotas da Classe Única, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM no prazo de até 15 (quinze) dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA**, decorrente do resgate ou amortização total de cotas.

São Paulo, 30 de setembro de 2024

BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A
Administradora / Gestora