
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO PULVERIZADO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
(“Fundo”)**

Por este instrumento particular, a **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, CEP 30190-131, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório n.º 13.432, expedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 09 de dezembro de 2013, na qualidade de Administradora Fiduciária (“Administradora”), e

RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 12º andar, conjunto 122, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 18.259.351/0001-87, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.256, de 28 de agosto de 2013, na qualidade de Gestor de Recursos de Terceiros (“Gestor”).

RESOLVEM:

1. Constituir um Fundo de Investimento classificado como “Fundo de Investimento Imobiliário”, sob a forma de condomínio fechado, nos termos do art. 7º da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175/22”) e alterações posteriores, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, que será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO PULVERIZADO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”);
2. A Administradora indica como responsável pelo Fundo perante a Receita Federal do Brasil – RFB, o Sr. Vanderson Gonçalves Brandão, inscrito no CPF/MF sob o n.º 299.918.398-44, e como responsável perante a CVM, como Diretora responsável pela prestação de serviços de Administração Fiduciária a Sra. Maria Clara Guimarães Gusmão, inscrita no CPF/MF sob o n.º 089.541.336-14;
3. O Gestor indica como responsável pelo Fundo perante a CVM, como Diretor responsável pela prestação de serviços de Gestão de Recursos de Terceiros o(a) Sr. Ricardo De Sousa Gayoso e Almendra, inscrito no CPF sob o n.º 273.621.808-61;
4. Aprovar o Regulamento do Fundo elaborado nos termos da Resolução CVM 175/22, cujas cópia encontra-se anexa ao presente Instrumento;

5. O presente Instrumento, assim como o Regulamento do Fundo anexo, serão submetidos à CVM para obtenção do número de registro no CNPJ diretamente por meio do registro do fundo no sistema de Gestão de Fundos de Investimento;

6. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo (“Cotas” e “Primeira Emissão”, respectivamente), nos termos do Artigo 15 do Regulamento, no montante de, inicialmente, 8.000.000 (oito milhões) de Cotas, com valor inicial de R\$10,00 (dez reais) por Cota, sendo, portanto, o valor da Primeira Emissão equivalente a, inicialmente, R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), bem como a distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada; e

7. Contratar a **INTER DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.** (acima qualificada), na qualidade de instituição intermediária líder para intermediar a oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo.

São Paulo, 27 de novembro de 2023

INTER DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.

Administradora

RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Gestor

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO PULVERIZADO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
(“FUNDO”)**

DO FUNDO

Art. 1º. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO PULVERIZADO RESPONSABILIDADE LIMITADA é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º. O FUNDO é administrado pela **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º Andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários (doravante simplesmente denominado “ADMINISTRADORA”).

§ 2º. O FUNDO é destinado a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM 30”).

§ 3º. 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: (<https://www.interdtvm.com.br/fiis/>)

DO OBJETO

Art. 2º. O FUNDO tem por objeto o investimento, preponderantemente, em:

- a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor;
- b) Letras Hipotecárias (“LH”);
- c) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”);
- d) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”);
- e) cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”);
- f) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”), desde que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos

FII e que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor;

- g) debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recebidos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“Debêntures Imobiliárias e Outros Valores Mobiliários”);
- h) cotas de fundos de investimento e participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII (“FIP Imobiliário”) ou de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário (“FIA Imobiliário”); e
- i) demais títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável, em especial aqueles cuja destinação seja considerada “imobiliária” pelo Banco Central do Brasil e/ou pela CVM e, assim, relacionada às atividades permitidas aos FII (“Outros Títulos Imobiliários” e, quando em conjunto com CRI, LH, LCI, LIG, FII, FIDC, FIA Imobiliário, Debêntures Imobiliárias e Outros Valores Mobiliários e FIP Imobiliário, “Ativos Alvo”).

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º. Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no artigo 2º retro, os recursos do FUNDO serão aplicados segundo a seguinte política de investimentos:

I. O FUNDO terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: a) auferir rendimentos advindos dos Ativos Alvo que vier a adquirir; e b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

II. A carteira de títulos e valores mobiliários do FUNDO será gerida pela **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.256, de 28 de agosto de 2013, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1400, 12º andar, conjunto 122, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.259.351/0001-87, para gestão do FUNDO nos termos do artigo 84 da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022 (“GESTOR” e, quando em conjunto com a ADMINISTRADORA, “PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL” e “Resolução CVM 175”, respectivamente). O GESTOR desempenha suas atribuições conforme disposto neste Regulamento, no “Termo de Acordo Operacional e Outras Avenças”, celebrado com FUNDO, representado por sua ADMINISTRADORA (“Acordo Operacional”) e na legislação aplicável, incluindo normativos da CVM e as disposições do Código de Regulação e Melhores Práticas

para Administração de Recursos de Terceiros da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA” e “Código ANBIMA”, respectivamente).

III. As aquisições e alienações dos Ativos Alvo para compor a carteira do FUNDO, bem como a realização de Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido) serão realizadas pelo GESTOR, observada a política de investimentos do FUNDO, o enquadramento da carteira do FUNDO nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como:

- a) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do FUNDO deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;
- b) em relação às cotas de fundo de investimento adquiridas pelo FUNDO, tais fundos obrigatoriamente deverão ter como política de investimento, direta ou indireta, o investimento em créditos de natureza imobiliária;
- c) considerando que o FUNDO é destinado exclusivamente a investidores profissionais, o FUNDO não é obrigado a seguir os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 44, 45 e 70 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, não havendo limite máximo de exposição do FUNDO a um determinado ativo;
- d) na hipótese de um Ativo Alvo ser alienado, bem como na hipótese de recebimento de amortizações e rendimentos dos Ativos Alvo, poderão a ADMINISTRADORA e o GESTOR reinvestir os recursos recebidos em novos Ativos Alvo, observado o previsto no §1º do Artigo 19 deste Regulamento; e
- e) após o pagamento e/ou provisionamento das despesas e encargos do FUNDO, serão distribuídos aos cotistas a título de rendimentos e/ou amortização.

IV. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para adquirir os Ativos Alvo listados no artigo 2º e seus itens subsequentes, conforme a Política de Investimento do FUNDO e observada a metodologia referida no artigo 3º e seguintes abaixo, bem como quaisquer Aplicações Financeiras nos termos previstos neste Regulamento.;

V. Os ativos que integrarão o patrimônio líquido do FUNDO poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo FUNDO sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA e/ou o GESTOR e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 23 deste Regulamento (e observadas as autorizações lá estabelecidas);

VI. Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o FUNDO poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis localizados em qualquer parte do território nacional e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de: a) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou b) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o FUNDO.

Parágrafo Único. Observados os requisitos dispostos na presente política de investimentos, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do FUNDO, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo, quando se tratar de Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos do §5º do artigo 40 da Resolução CVM 175.

Art. 4º. As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo a regulamentação aplicável (“Aplicações Financeiras”):

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO;
- II. títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis; e
- III. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

§ 1º. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do FUNDO, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos Alvo, deverá ser temporariamente mantida nas Aplicações Financeiras.

§ 2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do FUNDO, o GESTOR, exercendo a gestão do FUNDO, não encontre Ativos Alvo para investimento pelo FUNDO, poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sem necessidade de aprovação da Assembleia Geral.

Art. 5º. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do FUNDO serão precificados de acordo com os procedimentos determinados na regulamentação em vigor e de acordo com o manual de precificação de ativos da instituição custodiante, disponível na página da rede mundial de computadores. No entanto, caso a ADMINISTRADORA e/ou o GESTOR não concordem com a precificação baseada no manual de precificação da instituição custodiante, a ADMINISTRADORA e o GESTOR, em conjunto com a instituição custodiante, deverão decidir de comum acordo o critério a ser seguido.

Parágrafo único. O valor de aquisição dos Ativos Alvo poderá ser composto por ágio ou deságio, conforme o caso, observadas as condições de mercado.

Art. 6º. Os recursos das emissões de cotas do FUNDO serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e a manutenção do FUNDO.

Art. 7º. Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o FUNDO deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no artigo 16 deste Regulamento.

Parágrafo único. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o FUNDO e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas, tampouco conforme eventual rentabilidade alvo.

Art. 8º. Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos dos rendimentos e amortizações recebidos dos Ativos Alvo e da alienação dos Ativos Alvos, poderão ser utilizados para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance do FUNDO; b) pagamento de custos administrativos e demais encargos do FUNDO, inclusive de despesas com aquisição e/ou excussão das garantias dos Ativos Alvo; c) investimentos ou desinvestimentos em Ativos Alvo; e d) pagamento de rendimentos aos Cotistas.

Parágrafo único. Caso os recursos disponíveis e os decorrentes dos resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência (conforme abaixo definido), não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste artigo 8º, não obstante o disposto no artigo 3º, inciso V, acima, a ADMINISTRADORA e/ou o GESTOR poderão, excepcionalmente a) alienar Ativos Alvo, ou b) promover a emissão de cotas, mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, para fazer frente às despesas indicadas nos itens “a)” e “b)” do caput.

Art. 9º. O objeto e a política de investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Art. 10. A administração do FUNDO compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do FUNDO. A ADMINISTRADORA tem amplos poderes para praticar

todos os atos necessários à administração do FUNDO, 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, de 25 de junho de 1.993 (“Lei nº 8.668/93”), a proprietária fiduciária 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, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, às expensas do FUNDO:

- I. Distribuição primária 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 investimentos para fins de monitoramento, nas hipóteses mencionadas no inciso VI do artigo 3º; e
- IV. Formador de mercado para as Cotas.

§ 4º. Os serviços a que se referem os incisos I, II e III deste artigo poderão ser prestados pela própria ADMINISTRADORA ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§5º. A contratação da ADMINISTRADORA, do GESTOR, de consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

§6º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela ADMINISTRADORA: (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; (iii) escrituração de cotas; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de o administrador ser o único prestador de serviços essenciais.

Art. 11. Incluem-se entre as obrigações da ADMINISTRADORA contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- I – tesouraria, controle e processamento dos ativos;
- II – escrituração das Cotas; e
- III – auditoria independente, nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 175.

§ 1º. O fundo administrado por instituição financeira ou instituição de pagamento autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil não precisa contratar os serviços previstos no inciso I do caput quando estes forem executados pela ADMINISTRADORA, que neste caso fica autorizada para a sua prestação.

§2º. A ADMINISTRADORA, quando habilitada e autorizada pela CVM a prestar o serviço de escrituração de cotas pode prestar o referido serviço para os fundos que administra.

§ 3º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão de imóveis e/ou direitos reais sobre imóveis, observado o disposto no inciso VI do artigo 3º deste Regulamento, compete exclusivamente à ADMINISTRADORA, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO.

§ 4º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do FUNDO, nos termos do artigo 43 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo 11 deverão ser pagos com parcela da taxa de administração devida à ADMINISTRADORA, observado o quanto disposto no § 2º do artigo 43 deste Regulamento.

Art. 12. Inclui-se entre as obrigações do Gestor contratar, em nome do FUNDO, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- I. Intermediação de operações para a carteira de ativos;
- II. Distribuição de cotas;
- III. Consultoria de investimentos;
- IV. Classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;
- V. Formador de mercado de classe fechada; e
- VI. Cogestão da carteira de ativos.

§ 1º. O GESTOR, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do FUNDO, todos os atos necessários à gestão da carteira do FUNDO, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

§2º O GESTOR e a ADMINISTRADORA podem prestar os serviços de que tratam os incisos I e II do caput, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

§3º Os serviços de que tratam as alíneas dos incisos III a VI do caput somente são de contratação exclusiva obrigatória pelo GESTOR caso assim disposto neste Regulamento ou deliberado pela Assembleia Geral de Cotistas.

§4º Nos casos de contratação de cogestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor e a classe ou classes de cotas objeto da cogestão.

§5º O GESTOR pode contratar outros serviços em benefício da classe de cotas, que não estejam listados nos incisos do caput, observado que, nesse caso: (i) a contratação não ocorre em nome do fundo, salvo previsão neste Regulamento ou aprovação em assembleia; e (ii) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da autarquia, o GESTOR deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao FUNDO.

§6º Incluem-se entre as obrigações do GESTOR, além das demais previstas na Resolução e em regulamentação específica:

- I. informar a ADMINISTRADORA, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;
- II. providenciar a elaboração do material de divulgação da classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
- III. diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da classe de cotas;
- IV. manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- V. observar as disposições constantes deste Regulamento;
- VI. cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- VII. negociar, adquirir e alienar os Ativos Alvo, em nome do FUNDO, em conformidade com a política de investimento definida neste Regulamento e com o Acordo Operacional, representando o FUNDO, para todos os fins de direito, para essa finalidade;

- VIII. monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários do FUNDO, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- IX. acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelo FUNDO podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo detidos pelos 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”);
- X. exercer e diligenciar, em nome do FUNDO, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira do FUNDO;
- XI. fornecer à ADMINISTRADORA, sempre que justificadamente solicitado pela ADMINISTRADORA, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o FUNDO, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões/estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelo FUNDO;
- XII. transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de GESTOR e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO;
- XIII. quando entender necessário, solicitar à ADMINISTRADORA o desdobramento ou agrupamento das Cotas para posterior divulgação aos cotistas; e
- XIV. 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.

DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Art. 13. Poderão compor o patrimônio do FUNDO Ativos Alvo, Aplicações Financeiras e ativos mencionados no inciso VI do artigo 3º deste Regulamento.

DAS COTAS

Art. 14. As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º. O FUNDO 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 do FUNDO.

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

§ 3º. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, uma vez decorrido o prazo disposto na Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”) após a divulgação do anúncio de encerramento de cada oferta, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de bolsa, administrados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”), devendo a ADMINISTRADORA tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do FUNDO neste mercado. A ADMINISTRADORA fica, nos termos deste Regulamento e mediante recomendação do GESTOR, autorizada a (i) alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no artigo 17, inciso II, item (iii) deste Regulamento; e (b) proceder ao desdobramento ou grupamento das cotas, conforme solicitação do GESTOR.

§ 5º. O titular de cotas do FUNDO:

- I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do FUNDO;
- II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio FUNDO 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 do FUNDO.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 15. A ADMINISTRADORA, com vistas à constituição do FUNDO, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO em classe e série únicas (“Primeira Emissão”), no total de, inicialmente, 8.000.000 (oito milhões) de cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada, no montante de, inicialmente, R\$80.000.000,00 (oito milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”).

§ 1º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM 160 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do FUNDO, sob o regime de melhores esforços. O prazo máximo para a subscrição das Cotas emitidas na Primeira Emissão é de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de publicação do anúncio de início.

§ 2º. As cotas da Primeira Emissão serão admitidas para distribuição e liquidação por meio do Escriturador, de acordo com os seus procedimentos operacionais.

§ 3º. As Cotas serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

§ 4º. A Primeira Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 100.000 (cem mil) cotas, perfazendo o montante de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Montante Mínimo da Oferta” e “Distribuição Parcial”, respectivamente).

§ 5º. Na hipótese de encerramento da Primeira Emissão sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a Distribuição Parcial, a ADMINISTRADORA realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo ratear entre os subscritores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral da Primeira Emissão, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.

§ 6º. Caso não seja atingida a Distribuição Parcial, a ADMINISTRADORA deverá proceder à liquidação do FUNDO, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento, devendo ratear entre os subscritores, os recursos financeiros recebidos, na proporção das cotas integralizadas e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos nas Aplicações Financeiras realizadas no período. Não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre as Aplicações Financeiras, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§ 7º. As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes da oferta pública, por meio de assinatura do compromisso de investimento e/ou do boletim de subscrição das cotas (ou documento de aceitação, conforme o caso), mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

§ 8º. As cotas da Primeira Emissão serão integralizadas à vista ou a prazo (nesse caso, mediante a celebração de compromisso de investimento), podendo ocorrer mediante a integralização de moeda corrente nacional ou bens e direitos, este último desde que realizado fora do ambiente B3, observadas o prazo e as demais disposições estabelecidas no ato de aprovação da Oferta.

DAS NOVAS EMISSÕES E DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 16. Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do FUNDO deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou em ato de aprovação da Administradora, conforme o caso.

§ 1º. Encerrada a Primeira Emissão, a ADMINISTRADORA, conforme recomendações do GESTOR, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou alteração deste Regulamento, desde que (a) limitadas ao montante total de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (sem considerar as Cotas da Primeira Emissão) e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

§ 2º. Sem prejuízo do disposto no §1º acima, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou de emissão posterior, conforme o caso, realizar novas emissões de Cotas mediante aprovação em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou submeter à deliberação dos Cotistas o aumento do Capital Autorizado.

§ 3º. Posteriormente à Primeira Emissão, as Cotas objeto de novas emissões do Fundo poderão ser admitidas para distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3 e/ou no Escriturador, conforme definido nos documentos da respectiva oferta pública.

§ 4º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor enviará ordem de investimento, a qual será autenticada pela ADMINISTRADORA ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 5º. Será assegurado aos Cotistas do FUNDO o direito de preferência na subscrição de Cotas no caso de emissão de novas Cotas, na proporção da quantidade de Cotas subscritas e integralizadas que possuírem na data da deliberação de emissão de novas Cotas, sendo certo que os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida no próprio ato de Assembleia Geral de Cotistas ou no ato de aprovação da Administradora que deliberar sobre a emissão de novas Cotas, conforme o caso. O direito de preferência referido neste parágrafo deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis contado da data divulgada nos documentos que aprovarem a oferta, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao FUNDO, nos termos do artigo 24 abaixo.

§ 6º. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

§ 7º. A integralização das cotas do FUNDO será feita em moeda corrente nacional ou bens e direitos, este último desde que realizado fora do ambiente B3, admitindo-se, inclusive, a integralização em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, observadas prazo e as demais disposições estabelecidas no ato de aprovação da respectiva oferta e na ordem de investimento enviada pelo Investidores Institucionais.

§ 8º. A integralização em bens e direitos deve ser feita no prazo no ato de aprovação da oferta e com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada e aprovado pela assembleia de cotistas, nos termos do artigo 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

§ 9º. As importâncias recebidas na integralização de cotas deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do FUNDO, sendo obrigatória sua imediata aplicação em Aplicações Financeiras, na forma deste Regulamento.

§ 10º. Durante a fase de oferta pública das cotas do FUNDO, estarão disponíveis ao investidor o exemplar deste Regulamento além dos demais documentos da Oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de Oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- I. Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do FUNDO; e
- II. Dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO.

§ 11º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*” ou investimentos temporários, a partir da data de sua integralização, conforme definido nos documentos da respectiva oferta.

§ 12º. Para os fins deste Regulamento, “Dia Útil” entende-se qualquer dia exceto, (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Art. 17. Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

- I. Se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO, o FUNDO passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
- II. Não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:
 - a) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo FUNDO e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;
 - b) o FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
 - c) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 1º. A ADMINISTRADORA não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de

alteração na legislação tributária aplicável ao FUNDO, a seus cotistas e/ou aos investimentos no FUNDO.

§ 2º. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do FUNDO ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo FUNDO em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo FUNDO.

§ 3º. Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

DA TAXA DE INGRESSO

Art. 18. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão, nem na aquisição de cotas no mercado secundário. Sem prejuízo, em cada Novas Emissões de cotas do Fundo poderá ser cobrada uma taxa de distribuição primária dos subscritores das cotas no mercado primário, com o objetivo de arcar com parte ou a totalidade dos custos da oferta.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 19. A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 30 do presente Regulamento deliberará sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

§ 1º. O FUNDO deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, nos termos da legislação aplicável, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. O montante que (a) exceda a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e (b) não sejam destinados à Reserva de Contingência (conforme definido neste Regulamento) poderá ser, a exclusivo critério do Gestor e do Administrador, independentemente de

aprovação da Assembleia Geral, investido em Aplicações Financeiras (conforme definido neste Regulamento) para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Alvo (conforme definido neste Regulamento).

§ 2º. O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir referido mínimo.

§ 3º. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do último Dia Útil do mês anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º. Para os fins de distribuição de resultados apurados sob o regime de caixa, entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo, (ii) de eventuais rendimentos oriundos de Aplicações Financeiras e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

§ 5º. O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§6º. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

Art. 20. Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo único. Para a constituição ou reposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa nos termos do §4º acima, até que se atinja o limite acima previsto.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA

Art. 21. Constituem obrigações e responsabilidades da ADMINISTRADORA do FUNDO:

- I. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de Cotas;

- II. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de Cotas;
- III. Abrir e movimentar contas bancárias;
- IV. Representar a classe de Cotas em juízo e fora dele;
- V. Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- VI. Deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM 175.
- VII. Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a Política de Investimento;
- VIII. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do administrador; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do administrador; c) não compõem a lista de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do administrador, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- IX. Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do fundo; e b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 deste Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;
- X. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- XI. Custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- XII. Fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

Art. 22. O FUNDO não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do FUNDO que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

Parágrafo único. Não obstante o acima definido, o GESTOR acompanhará, na medida em que o FUNDO for convocado, todas as pautas das assembleias gerais. Caso o GESTOR considere, em função da política de investimentos do FUNDO, relevante o tema a ser discutido e votado, o GESTOR, em nome do FUNDO, poderá comparecer e exercer o direito de voto, observado o disposto em sua Política de Voto.

Art. 23. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, o GESTOR ou o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à ADMINISTRADORA, ao GESTOR ou ao consultor especializado, se houver.

§ 2º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade da ADMINISTRADORA, do GESTOR, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas, se houver;
- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte a ADMINISTRADORA, o GESTOR, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver;
- III. A aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores da ADMINISTRADORA, do GESTOR ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. A contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas à ADMINISTRADORA ou ao GESTOR, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e
- V. A aquisição, pelo FUNDO, de valores mobiliários de emissão da ADMINISTRADORA, do GESTOR, do consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. A sociedade controladora ou sob controle da ADMINISTRADORA, do GESTOR, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da ADMINISTRADORA, GESTOR ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da ADMINISTRADORA, GESTOR ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. Parentes até 2º grau das pessoas naturais referidas nos incisos I e II acima.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 24. A ADMINISTRADORA prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Resolução CVM 175.

§ 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. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do FUNDO.

§ 3º. Compete ao cotista manter a ADMINISTRADORA atualizada 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 DA ADMINISTRADORA

Art. 25. É vedado à ADMINISTRADORA, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do FUNDO:

- I. conceder crédito sob qualquer modalidade;
- II. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;
- III. aplicar no exterior recursos captados no País;
- IV. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: a) a classe de cotas e o administrador, gestor ou consultor especializado; b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe de cotas; c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e d) a classe de cotas e o empreendedor;
- V. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- VI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

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

VIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

§ 1º. A vedação prevista no inciso V não impede a aquisição, pela ADMINISTRADORA, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

§ 2º. O Gestor poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas, exceto no caso de conflito de interesses, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável: selecionar, emprestar, adquirir, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo, bem como realizar operações de empréstimos de títulos e valores mobiliários na posição tomadora e/ou na posição doadora, desde que conforme autorizado pela legislação e a regulamentação em vigor.

DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 26. A taxa de administração global será composta do valor equivalente a 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) (“Taxa Total da Administração”), calculada sobre o valor do patrimônio líquido do FUNDO (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) a qual deverá ser paga diretamente (i) à ADMINISTRADORA a título de prestação de serviços relativos ao funcionamento do FUNDO (“Taxa de Administração”); e (ii) ao GESTOR a título de prestação de serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO (“Taxa de Gestão”); nos termos e nos respectivos percentuais do Acordo Operacional celebrado entre a ADMINISTRADORA e o GESTOR.

§ 1º. A Taxa de Administração Total será calculada com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, 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.

§ 2º. A Taxa Total de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 3º. A ADMINISTRADORA pode estabelecer que parcelas da Taxa Total de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 4º. Além da remuneração que lhe é devida nos termos do *caput*, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 15º (décimo quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo FUNDO ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT\ Performance = 0,20 \times \{ [Resultado] - [PL\ Base * (1 + Taxa\ de\ Correção_x)] \}$$

Onde:

- **VT Performance** = Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;
- **Taxa de Correção_x** = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o “X” é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator “X” que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator “X” será calculado para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas;
- **PL Base** = Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes;
- Resultado conforme fórmula abaixo:

$$Resultado = [(PL\ Contábil) + (Distribuições\ Corrigidas)]$$

Onde:

- **PL Contábil** = patrimônio líquido contábil mensal do FUNDO ao final do período de apuração;
- **Distribuições Corrigidas** = Soma dos rendimentos e amortizações efetivamente pagos no período de apuração, devidamente corrigidas pelo Índice de Correção desde seu pagamento.

§ 5º. As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

§ 6º. Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil m-1 será o valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da Oferta.

§ 7º. Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do FUNDO, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

§ 8º. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do FUNDO, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

§ 9º. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

§ 10º. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do FUNDO, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

§ 11º. O GESTOR poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo do semestre seguinte, e não obrigatoriamente no prazo descrito no parágrafo 4º acima, mantendo-se inalterada a data de apuração da Taxa de Performance.

DA SUBSTITUIÇÃO DE PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL

Art. 27. Os PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS devem ser substituídos nas hipóteses de (i) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao Fundo, por decisão da CVM; (ii) renúncia; ou (iii) destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único 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 Geral de Cotistas.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento de um dos PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS, fica a ADMINISTRADORA obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias.

§ 2º. No caso de renúncia, o PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, a qual deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

§ 2º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a ADMINISTRADORA não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º. No caso de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de nova administradora e a liquidação ou não do FUNDO.

§ 4º. Em caso de substituição da ADMINISTRADORA, caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. Em caso de substituição do GESTOR, caberá à ADMINISTRADORA praticar todos os atos necessários à gestão regular do FUNDO, até ser precedida a nomeação de novo gestor.

§ 5º. Aplica-se o disposto no §2º mesmo quando a Assembleia Geral de Cotista deliberar a liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do FUNDO.

§ 6º. 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

§ 6º. Para o caso de liquidação extrajudicial da ADMINISTRADORA, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova administradora 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 nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova

administradora, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. Caso o PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o FUNDO deve ser liquidado, nos termos deste Regulamento, devendo o GESTOR permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a ADMINISTRADORA até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

§10º. No caso de alteração de PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL, o PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

Art. 29. Caso a ADMINISTRADORA renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 30. Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela ADMINISTRADORA;
- II. Alteração do regulamento do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, à alteração da Política de Investimentos do FUNDO, tal como previsto no artigo 3º deste Regulamento, exceto no caso do artigo 52 da Resolução CVM 175;
- III. Destituição ou substituição de PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAL, bem como a escolha dos respectivos substitutos;
- IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- V. Dissolução e liquidação do FUNDO, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VI. Aprovação de plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do artigo 122 da Resolução CVM 175;
- VII. Aprovar pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;

VIII. 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 suas atividades, caso aplicável;

IX. Alteração do prazo de duração do FUNDO;

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

XI. Alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração da ADMINISTRADORA;

XII. Alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Gestão do GESTOR;

XIII. Emissão de novas cotas do FUNDO, ressalvada a possibilidade de novas emissões de Cotas por iniciativa do Administrador, até o limite do Capital Autorizado, conforme disposto no §1º do Artigo 16 deste Regulamento;

XIV. Alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

XV. Apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º. A Assembleia Geral referida no § 1º somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º. A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da ADMINISTRADORA ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

Art. 31. 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 Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme artigo 39 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. 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 Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Art. 32. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. A convocação de Assembleia Geral deverá 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 Geral de Cotistas; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. A assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º. A ADMINISTRADORA do FUNDO deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do FUNDO, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do FUNDO ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à

ADMINISTRADORA, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessário ao exercício do direito de voto, inclusive aquele mencionado no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, se for o caso, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º. O percentual de que trata o § 3º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 6º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 33. 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.

§ 1º. 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.

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, X, XI, XII e XV do artigo 30 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, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este artigo 33, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do FUNDO indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva 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. 34. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, observadas as disposições do artigo 14 e parágrafos deste Regulamento.

Art. 35. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 36. A ADMINISTRADORA poderá encaminhar aos cotistas pedidos de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º. O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; 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 artigo 17 da Resolução CVM 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 pelo FUNDO.

Art. 37. Além de observar os quóruns previstos no artigo 33 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratem da dissolução ou liquidação do FUNDO, da amortização das cotas e da renúncia da ADMINISTRADORA, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

Parágrafo único. No caso de renúncia da ADMINISTRADORA, atendidos os requisitos estabelecidos na Resolução CVM 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. 38. 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 no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à ADMINISTRADORA, observado o prazo mínimo para resposta definido no §2º abaixo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 14, §2º do artigo 14 e 37, I e II da Resolução CVM 175.

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

§2º Na hipótese a que se refere o parágrafo acima, deve ser concedido aos cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico.

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

- I. O prestador de serviço, essencial ou não;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do prestador de serviço;
- III. Partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação;
- 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 as pessoas mencionadas nos incisos I a V do parágrafo acima; e
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, 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 pelo administrador.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 39. O FUNDO poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do FUNDO;
- II. Não exercer cargo ou função na ADMINISTRADORA ou no controlador da ADMINISTRADORA, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e

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

§ 1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar à ADMINISTRADORA e aos cotistas do FUNDO 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 do FUNDO, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do FUNDO, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. O representante de cotistas poderá ser reeleito e não fará jus a qualquer remuneração.

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

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

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e

II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do FUNDO que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

Art. 40. 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 opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas relativas à: (i) emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 deste Anexo Normativo III; e b) transformação, incorporação, fusão ou cisão; e

- 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 de que tiveram conhecimento e sugerir providências;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da classe de Cotas;
- V. Examinar as demonstrações contábeis do exercício social do Fundo e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO; e

§ 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) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras 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 dos artigos 61 da parte geral da Resolução CVM 175 e do artigo 38 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Art. 41. O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 42. Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Art. 44. Constituem encargos e despesas do FUNDO:

- 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 na Resolução CVM 175;
- 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;
- 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, 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;
- X. Despesas com a realização de Assembleia de Geral Cotistas;
- XI. Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe;
- XII. Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

- XIII. Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- XIV. Despesas inerentes à: a) distribuição primária de cotas; e b) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- XV. Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance;
- XVI. Montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no artigo 99 da Resolução CVM 175;
- XVII. Taxa máxima de distribuição;
- XVIII. Despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- XIX. Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175;
- XX. Contratação da agência de classificação de risco de crédito;
- XXI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- XXII. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do artigo 27 do Anexo Normativo III;
- XXIII. Taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- XXIV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XXV. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- XXVI. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do FUNDO correrão por conta do PRESTADOR DE SERVIÇO ESSENCIAL que a tiver contratado, inclusive aquelas de que trata o artigo 96, §4º da Resolução CVM 175, sem prejuízo do disposto no §5º do artigo 96 da Resolução CVM 175.

§ 2º. Os PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS podem estabelecer que parcelas de taxa de administração ou gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores

de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 45. O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à ADMINISTRADORA, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 46. As demonstrações financeiras do FUNDO serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM, observado o previsto no artigo 69, da Resolução CVM 175.

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

Art. 47. O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 48. O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, o que independerá de Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que todos os valores recebidos pelo FUNDO em excesso aos necessários para pagamento dos encargos do FUNDO até o seu encerramento serão distribuídos aos cotistas a título de amortização.

§ 1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do FUNDO implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo ou da amortização dos ativos detidos pelo FUNDO, 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 do FUNDO, 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.

§ 3º. Na hipótese de amortização, quando aplicável, os Cotistas deverão informar à ADMINISTRADORA os respectivos custos de aquisição com, pelo menos, 10 (dez) Dias

Úteis de antecedência da data prevista para a amortização. Caso a informação não esteja disponível à ADMINISTRADORA até referida data, a ADMINISTRADORA poderá considerar a menor cotação do dia para fins cálculo do imposto devido.

Art. 49. O FUNDO terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação somente ocorrerão por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral, nos termos do artigo 30 deste Regulamento.

Parágrafo único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO ou amortização integral dos ativos detidos pelo FUNDO, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo FUNDO, observado o disposto no artigo 126 da Resolução CVM 175.

Art. 50. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo FUNDO, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral.

§ 1º. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do FUNDO ou amortização dos ativos detidos pelo FUNDO pelo número de Cotas em circulação.

§ 2º. Caso não seja possível a liquidação do FUNDO com a adoção dos procedimentos previstos no §1º acima, a ADMINISTRADORA deverá promover, às expensas do FUNDO, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

Art. 51. Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

Parágrafo único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO 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. 52. Após a amortização total das cotas do FUNDO, a ADMINISTRADORA deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM (A) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pela ADMINISTRADORA em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do FUNDO; e (B) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do

FUNDO a que se refere o §3º do artigo 126 da Resolução CVM 175, acompanhada do relatório do auditor independente.

DOS FATORES DE RISCO

Art. 53. O objetivo e a Política de Investimentos do FUNDO não constituem promessa de rentabilidade e os Cotistas assumem os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, observado que a responsabilidade de cada Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

§ 1º. Caso a ADMINISTRADORA verifique que o Patrimônio Líquido do Fundo está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo ou da declaração judicial de insolvência do Fundo, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

§2º. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela ADMINISTRADORA na hipótese de Patrimônio Líquido negativo do Fundo.

§ 3º. A rentabilidade das COTAS não coincide com a rentabilidade dos Ativos Alvo que compõem a carteira do FUNDO em decorrência dos encargos do FUNDO, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Ativos Alvo que compõem a carteira do FUNDO.

§4º. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com a garantia da ADMINISTRADORA, do GESTOR, da instituição intermediária líder, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

§ 5º. A ADMINISTRADORA, o GESTOR e demais prestadores de serviço do FUNDO não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do FUNDO, depreciação dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de COTAS com valor reduzido.

§ 6º. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, bem como nos prospectos de ofertas públicas de distribuição de Cotas do FUNDO, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente os referidos documentos.

DO FORO

Art. 54. Fica eleito o foro Belo Horizonte - MG, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Belo Horizonte, 27 de novembro de 2023.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
na qualidade de Administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RBR CRÉDITO PULVERIZADO
RESPONSABILIDADE LIMITADA