

**ANEXO II - DESCRITIVO DA CLASSE DE COTAS DO REAL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CLASSE B**  
**CNPJ/ME Nº 59.890.241/0001-04**

*Este anexo é parte integrante do Regulamento do REAL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ/ME Nº 59.849.627/0001-64*

**CAPÍTULO I - DA CLASSE B**

**1.1.** A Classe B é uma classe de Cotas, constituída sob o regime fechado, com prazo indeterminado de duração, regida pelo Regulamento, pelo presente e os demais Anexos ao Regulamento, disciplinada pela Resolução 175 e seu Anexo Normativo III, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**1.2.** A Classe B destina-se a investidores profissionais, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

**CAPÍTULO II - DO OBJETO DA CLASSE A E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**2.1.** A Classe B tem por objetivo renda, ou seja, a aquisição, direta ou indireta, para exploração por meio de locação ou venda posterior, de imóveis, localizados em território nacional (cada imóvel adquirido, individualmente, um “Ativo Imobiliário” e, em conjunto, os “Ativos Imobiliários”).

**2.1.1.** O investimento da Classe B em Ativos Imobiliários poderá ocorrer por meio da aquisição de:

- (a) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, seja com relação a terrenos, imóveis construídos ou em fase de construção;
- (b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de classes de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas às classes de investimento imobiliário;
- (c) participação societária em sociedade de propósito específico, cujas atividades sejam permitidas à Classe B, seja por meio da subscrição de participação em aumento de capital ou de compra de participação detida por terceiro;
- (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;



**ANEXO II - DESCRITIVO DA CLASSE DE COTAS DO REAL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CLASSE B**

- (e) cotas de classes de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas às classes de investimento imobiliário; e de classes de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliários;
- (f) cotas de outras classes de investimento imobiliários;
- (g) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de classes de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas às classes de investimento imobiliário, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (h) letras hipotecárias;
- (i) letras de crédito imobiliários; e
- (j) letras imobiliárias garantidas.

**2.1.2.** Quando o investimento da Classe B se der em projetos de construção, cabe à Administradora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

**2.1.3.** A Administradora, em nome da Classe B, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com seu cronograma físico-financeiro.

**2.1.4.** Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pelo Gestor e ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H à Resolução CVM 175.

**2.1.5.** A Classe B poderá adquirir fração ou a totalidade dos Ativos Imobiliários nos quais investir, ou, ainda, desenvolvê-los, diretamente ou indiretamente por meio de exercício de direitos decorrentes de participação societária em sociedade de propósito específico, em conjunto com terceiros, incluindo, sem limitação, em regime de condomínio civil voluntário.

**2.2.** Os recursos da Classe B serão aplicados pela Administradora e pelo Gestor, conforme orientação da Empresa de Consultoria Especializada, se contratada, e mediante prévia aprovação do Comitê de Investimentos, observada a Política de Investimento abaixo descrita.

**2.2.1.** A Classe B poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo Imobiliário.

**Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400**

Ouvidoria: 0800 930 0930  
ouvidoria@trusteedtm.com.br  
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados  
locais e nacionais

**São Paulo**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A  
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

[www.trusteedtm.com.br](http://www.trusteedtm.com.br)

## ANEXO II - DESCRITIVO DA CLASSE DE COTAS DO REAL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CLASSE B

**2.2.2.** Os Imóveis Alvo não poderão estar gravados com ônus reais ou outro tipo de gravame, por exemplo, restrição, ônus ou encargo que recaia sobre o bem: penhor, hipoteca, alienação fiduciária, tributo, anticrese etc., quando de sua aquisição pelo Fundo.

**2.2.3.** Uma vez integralizadas as Cotas da Classe B, a parcela do patrimônio da Classe B que não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários, poderá ser aplicada, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em (i) cotas de classes de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe B; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe B e desde que previsto na Política de Investimento (os “Ativos Financeiros”).

**2.2.4.** Caso os investimentos da Classe B em Ativos Financeiros ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, observadas as exceções previstas no § 5º do Artigo 40 do Anexo Normativo III.

**2.2.5.** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe B, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM. Caso a Classe B invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros, a Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem da Classe B, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

**2.2.6.** O objeto da Classe B e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas da Classe B, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**2.2.7.** A Gestora terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos de Renda Fixa da carteira do Fundo, observados os limites deste Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis.

**2.2.8.** O Fundo, por meio da Gestora, poderá contratar operações em mercados de derivativos, desde que com o objetivo de proteger posições detidas à vista, até o limite dessas. A exposição de contratação de operações com derivativos deve se limitar, no máximo, ao valor do Patrimônio Líquido.

**2.2.9.** Para efeito do disposto no item 2.2.8. acima: (i) as operações devem ser negociadas e/ou registradas em mercados administrados por bolsas de mercadorias e de futuros, exclusivamente na modalidade “com garantia” quando se tratar de operações de swap; e (ii) devem ser considerados, para efeito de cálculo de Patrimônio Líquido, os dispêndios efetivamente incorridos a título de prestação de margens de garantia em espécie, ajustes diários, prêmios e custos operacionais,



**Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400**

Ouvidoria: 0800 930 0930  
ouvidoria@trusteedtvm.com.br  
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados  
locais e nacionais

**São Paulo**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A  
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

[www.trusteedtvm.com.br](http://www.trusteedtvm.com.br)

**ANEXO II - DESCRITIVO DA CLASSE DE COTAS DO REAL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CLASSE B**

decorrentes da manutenção de posições em mercados organizados de derivativos, inclusive os valores líquidos das operações.

**CAPÍTULO III - DAS COTAS, EMISSÕES E DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**3.1.** As Cotas da Classe B correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

**3.1.1.** O valor patrimonial das Cotas da Classe B será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Classe B em circulação.

**3.1.2.** A propriedade das Cotas da Classe B será presumida pela conta de depósito das Cotas da Classe B aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas da Classe B pertencentes aos Cotistas.

**3.1.3.** Todas as Cotas da Classe B terão direito de voto na Assembleia de Cotistas da Classe B. A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas da Classe B até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia de Cotistas da Classe B, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas da Classe B, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia de Cotistas.

**3.1.4.** Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas da Classe B serão admitidas à negociação exclusivamente no mercado secundário de bolsa de valores, por meio de listagem na B3.

**3.1.5.** Quando da primeira subscrição de Cotas da Classe B, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento; (b) que tomou ciência dos objetivos da Classe B, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e outros Encargos, dos riscos associados ao investimento na Classe B, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

**3.1.6.** Não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores das Cotas da Classe B.

**3.2.** De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas da Classe B.

**Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400**

Ouvidoria: 0800 930 0930  
ouvidoria@trusteedtm.com.br  
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados  
locais e nacionais

**São Paulo**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A  
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

[www.trusteedtm.com.br](http://www.trusteedtm.com.br)

**ANEXO II - DESCRITIVO DA CLASSE DE COTAS DO REAL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CLASSE B**

**3.2.1.** A integralização das Cotas da Classe B subscritas poderá ocorrer (i) à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou mediante cessão de bens e direitos para o patrimônio da Classe B; ou (ii) por meio de chamadas de capital, nos termos do compromisso de investimento assinado por cada Cotista.

**3.2.2.** Nos casos em que seja adotada a integralização de Cotas da Classe B mediante Chamadas de Capital, a Administradora realizará as Chamadas de Capital para aporte de recursos à Classe B, nos termos deste Regulamento e dos compromissos de investimento, informando aos respectivos Cotistas, no mesmo ato, acerca dos prazos estabelecidos para a realização dos aportes, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, na medida em que (i) o Comitê de Investimento aprove oportunidades de investimento apresentadas pela Empresa de Consultoria Especializada; ou (ii) a Administradora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos na Classe para pagamento de despesas e encargos.

**3.2.3.** Ao receberem a notificação da Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas respectivas Cotas, nos termos dos respectivos compromissos de investimento e observados os procedimentos específicos de cada Chamada de Capital. O procedimento será repetido até que 100% (cem por cento) das Cotas da Classe B subscritas pelos Cotistas tenham sido integralizadas.

**3.2.4.** A obtenção do Montante Mínimo da Oferta, conforme definidos nos documentos da oferta de Cotas da Emissão da Classe B, é condição necessária para o efetivo funcionamento da Classe B, cuja autorização será concedida pela CVM.

**3.2.5.** As Cotas da Emissão poderão ser integralizadas por meio de cessão da participação societária detida pelos cotistas subscritores em sociedade de propósito específico, cujas atividades sejam permitidas à Classe B, bem como em imóveis e direitos relativos a imóveis. A integralização de Cotas da Classe B subscritas mediante cessão de participação societária, bens imóveis e/ou direitos reais sobre eles, deverá observar o previsto no Artigo 9º do Anexo Normativo III, bem como o objeto e a Política de Investimento da Classe B. Nas emissões subsequentes de Cotas da Classe B, a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a integralização de Cotas da Classe B mediante cessão de participação societária, bens imóveis e/ou direitos deverá indicar o prazo máximo para que referida integralização venha a ocorrer.

**3.2.6.** A subscrição de Cotas da Classe B e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento na Classe B, ficando o Cotista vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas da Classe B, aos termos e condições deste Regulamento.

**3.2.7.** A Administradora deverá informar à CVM a data da primeira integralização de Cotas da Classe B no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

**3.3.** Cotista inadimplente. A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da

**Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400**

Ouvidoria: 0800 930 0930  
ouvidoria@trusteedtvm.com.br  
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados  
locais e nacionais

**São Paulo**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A  
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

[www.trusteedtvm.com.br](http://www.trusteedtvm.com.br)

**ANEXO II - DESCRITIVO DA CLASSE DE COTAS DO REAL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CLASSE B**

obrigação do Cotista de aportar recursos na Classe B, no prazo estabelecido na respectiva Chamada de Capital ou neste Regulamento, não sanada no prazo previsto na Cláusula 3.3.1 acima, resultará na suspensão dos direitos do respectivo Cotista Inadimplente (“Cotista Inadimplente”) de (a) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas da Classe B, inclusive em relação às suas Cotas já integralizadas, observado o disposto na Cláusula 3.3.2 acima; (b) alienação ou transferência das suas Cotas da Classe B; e (c) recebimento de amortizações, resgates, distribuições da Classe B, bem como dos valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação da Classe B, conforme a Cláusula 3.4 acima.

**3.3.1.** As consequências referidas nos itens (b) e (c) da Cláusula 3.3 somente poderão ser postas em prática pela Administradora caso o descumprimento não seja sanado pelo Cotista Inadimplente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data em que o aporte de recursos se torne devido, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

**3.3.2.** O Cotista Inadimplente que tenha sido chamado a integralizar suas Cotas da Classe B subscritas, conforme a respectiva Chamada de Capital, e que esteja inadimplente na data da convocação de uma Assembleia Geral de Cotistas da Classe B, não terá direito a voto na respectiva Assembleia Geral de Cotistas da Classe B.

**3.3.3.** Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado na Cláusula 3.3, tal Cotista Inadimplente recuperará prontamente após tal fato todos os seus direitos como Cotista da Classe B.

**3.4.** Se a Administradora amortizar ou resgatar as Cotas da Classe B ou realizar qualquer outra distribuição aos Cotistas enquanto um Cotista Inadimplente seja o proprietário das Cotas da Classe B, os valores distribuídos devidos ao Cotista Inadimplente deverão ser utilizados pela Administradora para o pagamento das dívidas do Cotista Inadimplente à Classe B. Qualquer saldo remanescente, após as deduções previstas nesta cláusula, deverá ser entregue ao Cotista Inadimplente.

**3.5.** Na emissão de novas Cotas da Classe B, o preço de emissão deverá ser fixado, conforme recomendação do Comitê de Investimento, segundo (i) o valor de mercado das Cotas da Classe B já emitidas; ou (ii) o valor patrimonial das Cotas da Classe B, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido e o número de Cotas da Classe B em circulação.

**3.6.** Fica estabelecido que, na hipótese de novas emissões de cotas pela Classe B, conforme aprovadas pela Assembleia de Cotistas da Classe B nos termos deste Regulamento, será outorgado aos Cotistas adimplentes com suas obrigações frente à Classe B o direito de preferência na subscrição das novas Cotas da Classe B, observados os itens desta cláusula.

**3.6.1.** A Assembleia de Cotistas que aprovar as novas emissões de Cotas da Classe B deverá deliberar sobre os termos, condições e prazos para o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas, devendo ser observadas as seguintes premissas:

- (a) O Direito de Preferência somente poderá ser exercido pelos titulares das Cotas da Classe B, sendo vedada sua cessão ou transferência a terceiros;

**Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400**

Ouvidoria: 0800 930 0930  
ouvidoria@trusteedtm.com.br  
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados  
locais e nacionais

**São Paulo**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A  
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

[www.trusteedtm.com.br](http://www.trusteedtm.com.br)

- (b) O Direito de Preferência obedecerá às mesmas proporções das Cotas da Classe B detidas pelos Cotistas na Classe B, podendo ser exercido, total ou parcialmente, dentro do prazo definido para seu exercício. Não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da Classe B da nova emissão no prazo inicialmente estabelecido, será aberto prazo para subscrição das sobras, em que exclusivamente os Cotistas que tenham exercido efetivamente seu Direito de Preferência poderão realizar a subscrição das sobras, hipótese em que será igualmente observada a proporção de Cotas detidas na Classe B. A Assembleia de Cotistas poderá deliberar sobre Direito de Preferência de sobras das sobras caso a totalidade das novas Cotas da Classe B não sejam subscritas em eventual prazo de subscrição de sobras, sendo observadas as premissas aqui estabelecidas; e
- (c) A quantidade de novas Cotas da Classe B a serem subscritas deverão representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas da Classe B representadas por números fracionados, sendo que os valores serão sempre arredondados para baixo. Os Cotistas que possuírem somente uma Cota da Classe B terão seu Direito de Preferência arredondado, para poderem exercê-lo no limite mínimo de 1 (uma) nova cota da oferta.

**3.6.2.** Não haverá direito de preferência com relação a Cotas da Classe B negociadas no mercado secundário, seja de forma privada ou no ambiente de negociação da B3.

**3.6.3.** O direito de preferência para a subscrição de novas Cotas da Classe B a que se refere esta Cláusula 3.6 poderá ser cedido pelo respectivo titular, de acordo com o procedimento previsto no suplemento de cada emissão de Cotas da Classe B, observado o disposto na Cláusula 3.6.1 acima.

**3.7.** A Classe B estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, caso o incorporador, construtor ou sócios de empreendimentos imobiliários que tenham recebido investimentos da Classe B subscrevam ou adquiriram no mercado, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, até 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe B, nos termos do art. 2º, caput e parágrafo único, da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1.999.

#### **CAPÍTULO IV - AMORTIZAÇÃO, LIQUIDAÇÃO E RESGATE DAS COTAS**

**4.1.** As Cotas da Classe B serão amortizadas, a critério da Administradora, conforme recomendação da Empresa de Consultoria Especializada, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota da Classe B representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe B, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pela Classe B, exceto se outra forma for determinada pela Administradora, conforme orientação da Empresa de Consultoria Especializada, em virtude das necessidades da Classe B.

**4.2.** A Classe B entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os



**Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400**

Ouvidoria: 0800 930 0930  
ouvidoria@trusteedtvm.com.br  
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados  
locais e nacionais

**São Paulo**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A  
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

[www.trusteedtvm.com.br](http://www.trusteedtvm.com.br)

**ANEXO II - DESCRITIVO DA CLASSE DE COTAS DO REAL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CLASSE B**

procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

**4.2.1.** Mediante aprovação da Assembleia de Cotistas da Classe B, a liquidação dos ativos da Classe B será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira da Classe B e não sejam negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira da Classe B aos Cotistas, nos termos dos demais itens desta Cláusula 4.2.

**4.2.2.** Em qualquer caso, a liquidação de ativos da Classe B será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM, conforme aplicáveis à Classe B.

**4.2.3.** Será permitida a liquidação da Classe B mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia de Cotistas da Classe B, devendo tais ativos ser avaliados com base nos critérios estabelecidos neste Regulamento, exceto se de outra forma determinadona referida Assembleia de Cotistas da Classe B. Em qualquer caso, os Cotistas que receberem ativos da Classe B se submeterão às eventuais restrições, opções e encargos a que tais ativos estejam sujeitos, na mesma medida em que tais restrições, opções e encargos se aplicarem à Classe B.

**4.2.4.** Caso a Assembleia de Cotistas não chegue a um acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas da Classe B detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas da Classe B em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe B perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos:

- (a) a Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que estes elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e
- (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas da Classe Bem circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver.

**Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400**

Ouvidoria: 0800 930 0930  
ouvidoria@trusteedtvm.com.br  
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados  
locais e nacionais

**São Paulo**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A  
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

[www.trusteedtvm.com.br](http://www.trusteedtvm.com.br)

## ANEXO II - DESCRITIVO DA CLASSE DE COTAS DO REAL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CLASSE B

**4.2.5.** Nas hipóteses de liquidação da Classe B, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe B.

**4.2.6.** Após a divisão do patrimônio da Classe B entre os Cotistas, (i) os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe B, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço da Classe B de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovação de dolo ou culpa da Administradora, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente; e (ii) a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe B, mediante o encaminhamento à CVM dos documentos listados abaixo no prazo previsto na regulamentação específica da CVM, conforme aplicável, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

- (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia de Cotistas da Classe B que tenha deliberado a liquidação da Classe B, quando for o caso;
- (b) a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe B, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

## CAPÍTULO V - RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

**5.1.** A Classe B de Cotas não limita a responsabilidade dos Cotistas ao valor das Cotas da Classe B subscritas. Os investidores poderão ser chamados a cobrirem eventual Patrimônio Líquido negativo da Classe B, nos termos das disposições legais e regulatórias vigentes. O investimento na Classe B somente será admitido mediante assinatura, pelo investidor, de “Termo de Ciência e Assunção de Responsabilidade Ilimitada” a ser enviado por ocasião da subscrição das Cotas da Classe B.

**5.2.** Caso o Patrimônio Líquido da Classe B se torne negativo, a Administradora deve:

- (a) imediatamente:
  - (i) não realizar amortização de quaisquer Cotas da Classe B;
  - (ii) não permitir novas subscrições de Cotas da Classe B; e
  - (iii) divulgar fato relevante nos termos do art. 64 da Parte Geral da Resolução CVM 175; e
- (b) em até 20 (vinte) dias contados da data em que o Patrimônio Líquido se tornar negativo:
  - (i) elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com a Empresa de Consultoria Especializada, do qual constem,



**ANEXO II - DESCRITIVO DA CLASSE DE COTAS DO REAL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CLASSE B**

- no mínimo, as informações descritas no art. 122, II, “a)”, da Parte Geral da Resolução CVM 175; e
- (ii) convocar Assembleia de Cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que seja concluída a elaboração do plano, sendo que o plano deverá ser encaminhado aos Cotistas junto com a convocação. Na Assembleia de Cotistas da Classe B em questão será permitida a manifestação de credores, desde que prevista na convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

**5.3.** Caso, após a adoção das medidas previstas no item (a) da Cláusula 5.1 acima, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe B, as medidas listadas no item (b) da Cláusula 5.1 acima se tornam facultativas.

**5.4.** Se a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo (i) previamente à convocação da Assembleia de Cotistas da Classe B mencionada na Cláusula 5.1 acima, os Prestadores de Serviços Essenciais ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos descritos acima, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante; ou (ii) posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas da Classe B mencionada na Cláusula 5.1 acima e anteriormente à sua realização, a Assembleia de Cotistas deve ser realizada. Em ambos os casos, deve ser apresentado o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

**5.5.** Em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os Cotistas devem deliberar sobre (i) cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe B; (ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outra Classe que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais; (iii) liquidar a Classe B, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (iv) determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe B, ficando a Administradora obrigada a ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe B caso a Assembleia de Cotistas da Classe B mencionada acima não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem a favor de qualquer possibilidade prevista acima.

**CAPÍTULO VI - DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**6.1.** Os atos que caracterizem Conflito de Interesse dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

**6.1.1.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de Conflito de Interesses:

**Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400**

Ouvidoria: 0800 930 0930  
ouvidoria@trusteedtm.com.br  
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados  
locais e nacionais

**São Paulo**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A  
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

[www.trusteedtm.com.br](http://www.trusteedtm.com.br)

## ANEXO II - DESCRITIVO DA CLASSE DE COTAS DO REAL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CLASSE B

- (f) aquisição, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direitos reais sobre imóvel pela Classe B de imóvel de propriedade da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada ou de pessoas a elas ligadas;
- (g) alienação, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direito real sobre imóvel integrante do patrimônio da Classe B tendo como contraparte a Administradora, o Gestor, a Empresa de Consultoria Especializada ou pessoas a elas ligadas;
- (h) aquisição, pela Classe B, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, do Gestor e/ou da Empresa de Consultoria Especializada, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (i) contratação, pela Classe B, de pessoas ligadas à Administradora, do Gestor e/ou à Empresa de Consultoria Especializada para prestação de serviços para a Classe B; e
- (j) aquisição, pela Classe B, de valores mobiliários de emissão da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada ou pessoas a eles ligadas.

### 6.1.2. Consideram-se Pessoas Ligadas:

- (d) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, conforme aplicável, de seus respectivos administradores e acionistas;
- (e) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora e do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (f) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**6.2. Procedimento em caso de existência de conflito de interesse.** Caso haja informação sobre a existência de qualquer conflito de interesse, efetivo ou em potencial, a Administradora, o Gestor e/ou a Empresa de Consultoria Especializada, conforme o caso, deverá imediatamente solicitar a convocação de Assembleia de Cotistas para deliberar sobre a resolução de tal conflito de interesse, em Assembleia de Cotistas a ser instalada nos termos deste Regulamento.

**6.3. Situações que não configuram conflito de interesse.** Não se configura situação de conflito de interesses (a) a contratação de empresa de consultoria especializada / da Empresa de Consultoria Especializada; e (b) a cessão de participação societária em integralização de Cotas da Classe B, pelos Cotistas, detida previamente em sociedade de propósito específico que tenha por propósito



**Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400**

Ouvidoria: 0800 930 0930  
ouvidoria@trusteedtvm.com.br  
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados  
locais e nacionais

#### São Paulo

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A  
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

[www.trusteedtvm.com.br](http://www.trusteedtvm.com.br)

### **CAPÍTULO VIII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

**8.1.** A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

- (c) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e
- (d) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

**8.1.1.** O Regulamento garante a distribuição de lucros prevista na alínea (a) do caput da Cláusula 8.1 acima, sendo uma obrigação da Administradora fazer cumprir essa disposição.

**8.1.2.** De acordo com o Artigo 3º, inciso III, §1º e respectivos incisos da Lei nº 11.033/04, alterado pela lei 14.754 de 2023, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista, pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- (a) o Cotista, pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas subscritas pela Classe e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe;
- (b) a Classe conte com, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
- (c) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**8.1.3.** Para os fins do Artigo 11, inciso XI, do Anexo Normativo III, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de a Classe atender às características previstas nas alíneas (a) e (b) da Cláusula 8.1.2 acima; já quanto à alínea (c), a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, nos termos da alínea (a) da Cláusula 8.1, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar a Classe na isenção de tributação constante da Lei 9.779/99. Além das medidas descritas nesta cláusula, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe ou aos seus Cotistas.



**ANEXO II - DESCRITIVO DA CLASSE DE COTAS DO REAL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CLASSE B**

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

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

**CAPÍTULO IX - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO**

**9.1.** O Patrimônio Líquido da Classe B corresponderá à soma algébrica de suas Disponibilidades com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, mais outros ativos, menos as suas Exigibilidades, menos outros passivos.

**9.2.** Os ativos e passivos da Classe B, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos. As demonstrações contábeis da Classe B, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão apuradas da seguinte forma:

- (a) Os investimentos nos Ativos Imobiliários serão contabilizados pelo custo de aquisição corrigido pela variação patrimonial ou pelo valor de mercado conforme laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários, elaborado quando da aquisição do ativo pela Classe B e atualizado anualmente, com observância aos procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor; e
- (b) Os Ativos Financeiros que integrem a carteira da Classe B serão precificados pelo seu valor de mercado, de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado), e de acordo com o manual de precificação de ativos do custodiante.

**9.3.** Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira da Classe B, esta deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

**9.3.1.** As perdas previstas com ativos integrantes da carteira da Classe B devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

**CAPÍTULO X - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS****Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400**

Ouvidoria: 0800 930 0930  
ouvidoria@trusteedtm.com.br  
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados  
locais e nacionais

**São Paulo**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A  
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

[www.trusteedtm.com.br](http://www.trusteedtm.com.br)

**10.1.** A Assembleia de Cotistas da Classe B ordinária, a ser realizada anualmente até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia de Cotistas da Classe B somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

**10.1.1.** Entende-se por “Resultado da Classe B”, o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio da Classe B, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, deduzidos os valores (i) dos gastos com eventuais benfeitorias, reformase manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e (ii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe B, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas da Classe B, tudo em conformidade com o previsto na Resolução CVM 175.

**10.1.2.** Exceto conforme de outra forma estabelecido pela Administradora, desde que observadas as normas legais e regulatórias aplicáveis, a Classe B distribuirá até o dia 15 (quinze) de cada mês aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o 7º (sétimo) dia do mesmo mês, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o 7º (sétimo) dia acima referido não seja um Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente anterior.

## **CAPÍTULO XI - DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO**

### Custodiante

**11.1.** Os serviços de custódia serão prestados pela Administradora.

## **CAPÍTULO XII - REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

### Taxa de Administração

**12.1.** A Administradora receberá, pelos serviços prestados de administração, custódia, controladoria e escrituração à Classe B, uma Taxa de Administração equivalente à 0,09% % ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe B, a ser paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas da Classe B, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), corrigida anualmente pelo IGP-M a partir da data da primeira integralização de Cotas da Classe B.

**12.1.1.** A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas

60



**Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400**

Ouvidoria: 0800 930 0930

ouvidoria@trusteedtvm.com.br

Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados locais e nacionais

**São Paulo**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A  
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

[www.trusteedtvm.com.br](http://www.trusteedtvm.com.br)

## ANEXO II - DESCRITIVO DA CLASSE DE COTAS DO REAL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CLASSE B

diretamente pela Classe B aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**12.1.2.** O administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

### Taxa de Gestão

**12.2.** Pelo serviço de gestão da carteira da Classe B, é devida pela Classe B ao Gestor uma Taxa de Gestão equivalente à 0,40% ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe B, a ser pago mensalmente, por período vencido da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da Classe B, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, sendo que este valor será atualizado pelo Índice Geral de Produtos ao Mercado-IGP-M, divulgado pela Faculdade Getúlio Vargas-FGV, a cada 12 (doze) meses, contados do início de funcionamento da Classe B.

### Taxa de Custódia

**12.3.** Pelo serviço de custódia, será pago pela Classe B ao custodiante, uma taxa equivalente à 0,01% ao ano, sendo assegurada uma remuneração mínima mensal de R\$500,00 (quinhentos reais) o qual será corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou outro índice que venha a substituí-lo.

## CAPÍTULO XIII - ENCARGOS DA CLASSE

**13.2.** Em acréscimo aos encargos dispostos na parte geral do presente Regulamento constituem encargos da Classe B as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente:

- (a) taxa de performance, se aplicável;
- (b) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (c) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do artigo 27 do Anexo Normativo III;
- (d) taxa máxima de custódia dos ativos;
- (e) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;



## ANEXO II - DESCRITIVO DA CLASSE DE COTAS DO REAL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CLASSE B

- (f) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe B; e
- (g) gastos necessários à realização da Assembleia Geral de Cotistas para a eleição do representante dos Cotistas.

### CAPÍTULO XIV - DA ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

**14.1. Ordem de Alocação.** Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas da Classe B até a liquidação da Classe B, a Administradora obrigará-se a utilizar as disponibilidades da Classe B para atender às exigibilidades da Classe B, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- (a) pagamento do preço de aquisição dos Ativos Imobiliários;
- (b) pagamento dos Encargos, incluindo a Taxa de Administração, Taxa de Gestão e
- (c) distribuição aos Cotistas dos resultados auferidos pela Classe B, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

### CAPÍTULO XV - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

**15.1.** Aplicam-se à Assembleia Especial de Cotistas da Classe B os mesmos procedimentos previstos na parte geral deste Regulamento para a Assembleia Geral de Cotistas da Classe B.

**15.2.** Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas da Classe B deliberar sobre:

- (a) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (b) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas da Classe B;
- (c) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (d) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III; e
- (e) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e/ou à Taxa de Gestão.



## ANEXO II - DESCRITIVO DA CLASSE DE COTAS DO REAL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CLASSE B

**15.2.1.** As matérias previstas nos itens (ii), (iv) e (v) acima deverão ser aprovadas por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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

**15.3.** A Assembleia de Cotistas da Classe B pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe B, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**15.3.1.** A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) do total de Cotas da Classe B emitidas, quando a Classe B tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas da Classe B emitidas, quando a Classe B tiver até 100 (cem) cotistas.

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

## CAPÍTULO XVI - FATORES DE RISCO

**16.1.** Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, bem como dos demais prestadores de serviços da Classe B, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos da Classe B estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe B e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados da Classe B podem ser adversa e



**Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400**

Ouvidoria: 0800 930 0930  
ouvidoria@trusteedtvm.com.br  
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados  
locais e nacionais

**São Paulo**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A  
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

[www.trusteedtvm.com.br](http://www.trusteedtvm.com.br)

**ANEXO II - DESCRITIVO DA CLASSE DE COTAS DO REAL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CLASSE B**

materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada e dos demais prestadores de serviços da Classe B, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. As aplicações dos Cotistas não contam com garantia da Administradora, do Gestor, da Empresa de Consultoria Especializada, dos demais prestadores de serviços da Classe B e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**16.2. Riscos de crédito relacionado aos locatários.** Os Cotistas da Classe B terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe B, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe B. Dessa forma, a Classe B estará exposta, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pela Classe B ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários.

**16.3. Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos.** Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade deles para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade da Classe B. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe B poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

**16.4. Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas.** Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar a Classe B a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pela Classe B, e, consequentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas. As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade da Classe B e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

**Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400**

Ouvidoria: 0800 930 0930  
ouvidoria@trusteedtm.com.br  
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados  
locais e nacionais

**São Paulo**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A  
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

[www.trusteedtm.com.br](http://www.trusteedtm.com.br)

**16.5. Risco de desapropriação.** Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

**16.6. Risco de vacância.** Tendo em vista que a Classe B tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e a Empresa de Consultoria Especializada sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe B, a rentabilidade da Classe B poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

**16.7. Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe B.** O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe B pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe B decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas da Classe B no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

**16.8. Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário.** O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade da Classe B. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbanoserem alteradas após a aquisição dos Ativos Imobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados da Classe B. Nessa hipótese, as atividades da Classe B poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas da Classe B.

**16.9. Risco relacionado à necessidade de aportes futuros.** Caso os rendimentos obtidos pela Classe B com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos da Classe B, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes na Classe B para cobrir a deficiência de recursos.

**16.10. Desempenho passado.** Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe B no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação,



variação nas taxas de juros e índices de inflação.

**16.11.** Risco de alteração da legislação aplicável à Classe B e/ou aos Cotistas. Alterações na legislação aplicável à Classe B, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto abaixo, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas da Classe B.

**16.12.** Risco de crédito dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe B. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe B estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio da Classe B e de suas Cotas.

**16.13.** Outros Riscos. Além dos riscos específicos do setor imobiliário, a Classe B estará sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Gestor, e da Empresa de Consultoria Especializada, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

**16.13.1.** Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. A Classe B está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os valores dos ativos da Classe B e rentabilidade futura;

**16.13.2.** Risco de Condições Econômicas Adversas. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, a Classe B pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas



**Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400**

Ouvidoria: 0800 930 0930  
ouvidoria@trusteedtvm.com.br  
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados  
locais e nacionais

**São Paulo**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A  
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

[www.trusteedtvm.com.br](http://www.trusteedtvm.com.br)

**ANEXO II - DESCRITIVO DA CLASSE DE COTAS DO REAL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CLASSE B**

condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe B;

**16.13.3.** Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe B, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

**16.13.4.** Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe B;

**16.13.5.** Risco tributário. Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe B ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento na Classe B;

**16.13.6.** Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas da Classe B. Não há restrição ao limite de Cotas da Classe B que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas da Classe B, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe B e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe B e/ou dos Cotistas;

**16.13.7.** Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas da Classe B, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe B diluída; e

**16.13.8.** Risco de conflito de interesses. Este Regulamento prevê determinados atos que caracterizam Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora, que dependem de aprovação prévia e informada da Assembleia Geral de Cotistas. O Administrador exerce também a função de Gestora do Fundo. A concentração de funções no âmbito do Fundo traz riscos, na medida em que todas as principais decisões relacionadas ao Fundo são tomadas por uma mesma entidade, sendo certo que não há qualquer outro prestador de serviço que supervisione as atividades do Administrador;

**16.13.9.** Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira da Classe B poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que a Classe B é fechada e não admite resgate convencional de Cotas da Classe B, a liquidez das Cotas da Classe B pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado

**Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400**

Ouvidoria: 0800 930 0930  
ouvidoria@trusteedtvm.com.br  
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados  
locais e nacionais

**São Paulo**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A  
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

[www.trusteedtvm.com.br](http://www.trusteedtvm.com.br)

**ANEXO II - DESCRITIVO DA CLASSE DE COTAS DO REAL ESTATE TRANCOSO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – CLASSE B**

secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe B consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe B no momento e nas condições que desejar.

**Tel.: + 55 (11) 2197 – 4400**

Ouvidoria: 0800 930 0930  
ouvidoria@trusteedtvm.com.br  
Segunda a Sexta, das 9h às 18h, exceto feriados  
locais e nacionais

**São Paulo**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º Andar – Torre A  
Itaim Bibi – 04538-133 – São Paulo, SP – Brasil

[www.trusteedtvm.com.br](http://www.trusteedtvm.com.br)