

REGULAMENTO DO BLUEMACAW FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF Nº 34.081.637/0001-71

("Fundo")

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

Prazo de Duração: Indeterminado	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 (doze) meses, encerrando em 31 de dezembro de cada ano
---	-------------------------------------	--

PRESTADORES DE SERVIÇOS

PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Gestor	Administrador
BLUEMACAW GESTORA DE RECURSOS LTDA. Ato Declaratório CVM nº 17.261 , expedido em 15/01/2019 CNPJ/MF: 31.881.090/0001-09	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM nº 14.820 , expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

OUTROS	
Custódia	Escrituração
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM nº 14.820 , expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM nº 14.820 , expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88

Orientações Gerais e Definições. As referências a “Regulamento”, exceto quando expressamente disposto de forma contrária, alcançam os anexos descritivos das classes de investimento do Fundo, conforme aplicável (“Anexo” e “Classe”, respectivamente) e, ainda, os apêndices das subclasses (“Apêndice” e “Subclasse”, respectivamente).

Exceto se disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor.

Da Responsabilidade dos Prestadores de Serviços. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas Classes (“Prestadores de Serviços”), conforme o caso, respondem perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), os cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, individualmente e sem solidariedade entre si e/ou com o Fundo e qualquer de suas Classes, conforme o caso, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente regulamento (“Regulamento”), ao respectivo contrato de prestação de serviços firmado com o Fundo e/ou as Classes contratantes, conforme o caso, e às disposições regulamentares aplicáveis.

Cada Prestador de Serviços será responsável, de maneira individual, apenas pelas perdas ou danos que resultem de dolo ou má-fé comprovados, dentro de suas respectivas áreas de atuação, não havendo, portanto, qualquer responsabilidade solidária entre os Prestadores de Serviços.

Os Prestadores de Serviços possuem atribuições e responsabilidades específicas relacionadas aos serviços para os quais foram contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas Classes, conforme aplicável, sendo que esses serviços são prestados em regime de melhores esforços e caracterizam-se como uma obrigação de meio.

Do FUNDO

1. O **BLUEMACAW FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é uma comunhão de recursos, constituída sob a forma de condomínio fechado, de natureza especial e regido por este Regulamento, formado por uma única Classe, a qual conta com um patrimônio próprio segregado destinado à aplicação em ativos aderentes à sua respectiva política de investimento, indicada no Anexo da respectiva Classe, com o objetivo de proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas respectivas cotas.
2. Para fins deste Regulamento, será considerado “Dia Útil”: qualquer dia exceto: **(a)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e **(b)** aqueles sem expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
3. Os documentos do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, poderão ser assinados pelos Prestadores de Serviços Essenciais, por meio de assinaturas eletrônicas, desde que seja possível a segurança da assinatura por meio de sistemas de certificação, os quais sejam capazes de validar a autoria e a integridade das assinaturas dos signatários.
4. **O serviço de Ouvidoria (conforme inciso V, do Artigo 104, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 175/2022”) está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 9h00 às 18h00, por meio do número 0800 887 0456, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@vortex.com.br.**
5. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

6. Os atos do Fundo se materializam por meio da atuação de seus Prestadores de Serviços Essenciais, bem como pelos terceiros por eles contratados em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes.
 - 6.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados, estão obrigados a observar, em suas respectivas esferas de atuação, as normas de conduta previstas no Artigo 106 da Resolução CVM nº 175/2022.
7. O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo e/ou às suas Classes, conforme o caso, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e/ou nos Anexos Descritivos das Classes, conforme o caso, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

7.1. O Administrador é instituição financeira participante aderente ao FATCA com Global Intermediary Identification Number (GIIN) W9WKQ.00000.SP.076.

7.2. Além das obrigações previstas no Artigo 104 da Resolução CVM nº 175/2022 e nos Artigos 29 e 30 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, o Administrador obriga-se a:

- (a)** quando não prestar essas atividades para o Fundo e suas Classes, conforme o caso (seja por opção, ou por impossibilidade), contratar, em nome do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados para tanto, os serviços de: **(i)** tesouraria, controle e processamento dos ativos; e **(ii)** escrituração das cotas;
- (b)** contratar, em nome do Fundo e de suas Classes, auditor independente conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços ("Auditor Independente");
- (c)** divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, de suas Classes, conforme o caso, ou aos ativos integrantes de suas respectivas carteiras, conforme aplicável, assim que dele tiver conhecimento;
- (d)** preservar toda correspondência, física ou eletrônica, enviada a qualquer cotista e que tenha sido devolvida em razão de incorreção no endereço declarado enquanto o cotista não realizar o resgate de suas cotas;
- (e)** armazenar toda manifestação dos cotistas;
- (f)** manter este Regulamento disponível aos cotistas; e
- (g)** disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: **(i)** nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 (cinco) dias da data de sua realização; e **(ii)** mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 (dez) dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável.

7.3. Os serviços listados no item 7.2(a), acima serão prestados pelo Administrador, o qual encontra-se devidamente habilitado para o exercício de tais funções.

7.4. Caso o cotista não comunique o Administrador a respeito da atualização de seu endereço físico ou eletrônico, o Administrador fica exonerado do dever de envio das informações e comunicações previstas na Resolução CVM nº 175/2022, bem como neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do endereço declarado.

7.5. Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui uma obrigação de o Administrador divulgar fato relevante e constitui um evento de avaliação obrigatório do Patrimônio Líquido da respectiva Classe pelo Administrador.

7.6. O Administrador ou a instituição contratada para realizar a escrituração de cotas, se houver, são responsáveis, nas suas respectivas esferas de atuação, pela inscrição do nome do titular ou, no caso de distribuição por conta e ordem, o nome do distribuidor por conta e ordem, acrescido do código de investidor.

7.6.1. Para fins do disposto no item acima, o Administrador e o Escriturador devem compartilhar as informações do registro de cotistas, bem como informações referentes a eventuais direitos, gravames ou outros registros existentes sobre as cotas.

7.7. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços a seguir relacionados deverão ser arcados pelo Administrador: **(a)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; **(b)** atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e **(c)** escrituração de cotas; e **(d)** gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos da Classe, caso o Administrador passe a ser o único Prestador de Serviços Essenciais.

8. O Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira das Classes, conforme o caso, por meio da negociação de seus respectivos ativos, observado o disposto nas respectivas políticas de investimento das Classes, se houver, e observado que a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira das Classes, conforme o caso, compete exclusivamente ao Administrador, que detém sua propriedade fiduciária.

8.1. O Gestor poderá, quando for o caso, firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, no âmbito de suas respectivas competências, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, representando a respectiva Classe, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, no Anexo e nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

8.2. O Gestor não está autorizado a prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, assim como não poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pelos cotistas.

8.3. Além das obrigações previstas no Artigo 105 da Resolução CVM nº 175/2022, o Gestor obriga-se a:

- (a)** originar, analisar, estruturar e promover a diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, para a Classe;
- (b)** assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários que não forem Imóveis Alvo ou outros imóveis, e Ativos Financeiros, em nome da Classe;
- (c)** recomendar ao Administrador acerca da estratégia de investimento e desinvestimento em Imóveis Alvo e em todos os demais Ativos Imobiliários que forem imóveis;

- (d)** gerenciar processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- (e)** monitorar investimentos da Classe em Ativos Imobiliários e em Ativos Financeiros;
- (f)** executar estratégias de investimento e desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários, que não forem imóveis, e Ativos Financeiros;
- (g)** elaborar propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, sendo certo que a efetiva execução dos investimentos e desinvestimentos em Imóveis Alvo ou em imóveis serão realizados pelo Administrador;
- (h)** elaborar e enviar aos cotistas relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira da Classe;
- (i)** realizar propostas de emissão de novas cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Especial de Cotistas ou do Administrador, observado o limite do Capital Autorizado;
- (j)** votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros detidos pela Classe, sendo no caso de Imóveis Alvo ou de demais Ativos Imobiliários que sejam imóveis, por meio de procuração outorgada pelo Administrador, sempre no melhor interesse dos cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor à Classe. Neste sentido o Gestor se obriga a compartilhar com o Administrador a ata de tais assembleias e a indicação de seu voto, em nome da Classe;
- (k)** fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de cotas, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;
- (l)** informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra durante a distribuição das cotas, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que o Gestor deve enviar, imediatamente, o material de divulgação atualizado aos distribuidores para que o substituam;
- (m)** contratar, em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: **(i)** intermediação de operações para as carteiras de ativos, conforme o caso; **(ii)** distribuição de cotas; **(iii)** consultoria de investimentos; **(iv)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; e **(v)** gestão da carteira de ativos;
- (n)** informar, imediatamente, ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venha a ter conhecimento;

- (o)** encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes;
- (p)** expedir as ordens de compra ou venda de ativos financeiros e valores mobiliários da respectiva Classe, contendo a identificação precisa da Classe em questão, conforme o caso;
- (q)** observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento e por cada respectivo Anexo; e
- (r)** submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos e as obrigações e a cotação da Classe.

8.3.1. As cotas poderão ser amortizadas a critério do Gestor, observados a disponibilidade de caixa do Fundo e os procedimentos aplicáveis da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, não sendo da competência da Assembleia Geral de Cotistas nem da Assembleia Especial de Cotistas a deliberação sobre tais matérias. As amortizações de cotas serão precedidas de comunicação pelo Administrador aos cotistas.

8.4. O exercício do direito de voto decorrente de Ativos Financeiros e valores mobiliários detidos pelas Classes, a que se refere o item 8.3(j), seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://www.bluemacaw.com/empresa/governanca/>. O Administrador outorga ao Gestor representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira da Classe, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelos códigos ANBIMA.

8.5. A periodicidade dos testes de estresse a que se refere o item 8.3(r), acima, deve ser adequada às características da Classe, às variações históricas dos cenários eleitos para o teste e às condições de mercado vigentes.

8.6. Os serviços de formador de mercado para as cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, observado disposto no Artigo 27, §1º, da Resolução CVM nº 175/2022.

8.7. Os serviços de consultoria de investimentos, classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, formador de mercado e cogestão da carteira de ativos somente são de contratação obrigatória pelo Administrador caso assim previsto no Anexo da Classe ou caso assim seja deliberado pela assembleia de cotistas.

8.8. A contratação do Administrador, Gestor, consultor especializado, se houver, ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia de cotistas.

8.9. 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, contendo, ainda, dispositivo que limite as ordens, perante o custodiante, ao mercado específico de atuação de cada gestor.

8.9.1. As informações do cogestor, caso contratado, estarão descritas no Anexo da Classe em questão, incluindo o mercado específico de atuação do cogestor contratado.

9. Sem prejuízo das obrigações previstas acima, bem como de outras obrigações legais, regulamentares e autorregulatórias a que estejam sujeitos, os Prestadores de Serviços Essenciais estão obrigados, ainda, a:

- (a)** observar as disposições constantes neste Regulamento, nos Anexos e Apêndices, se houver; e
- (b)** cumprir as deliberações das assembleias de cotistas.

10. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos, deverão ser observados, respectivamente, os §§ 3º e 4º, dos Artigos 83 e 85 da Resolução CVM nº 175/2022.

11. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem vir a prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos das Classes e distribuição de cotas, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis às referidas atividades.

12. A contratação de terceiros pelos Prestadores de Serviços Essenciais deve contar com prévia e criteriosa análise e seleção do contratado, devendo o Prestador de Serviço Essencial contratante figurar no respectivo contrato como interveniente anuente.

13. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem transferir ao Fundo e/ou à respectiva Classe, conforme o caso, qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

14. Cabe aos Prestadores de Serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

15. A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços, conforme previsto neste Regulamento, tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM nº 175/2022 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento, nos Anexos e Apêndices respectivos, se houver, e nos respectivos contratos de prestação de serviços.

16. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses previstas no Artigo 107 da Resolução CVM nº 175/2022.

17. Adicionalmente ao disposto no item 7.2(a), o Administrador deve prover o Fundo e suas Classes, conforme o caso, com os seguintes serviços, os quais prestará diretamente, estando habilitado para tanto ou por meio da contratação de prestadores de serviços: **(a)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e **(b)** custódia de ativos financeiros.

17.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável, o Administrador poderá, em nome do Fundo e de suas Classes, conforme o caso, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados acima, mediante deliberação da assembleia de cotistas ou desde que previsto neste Regulamento e/ou no Anexo respectivo, conforme o caso.

17.2. O Administrador, ainda, poderá contratar, em nome do Fundo e de suas Classes, conforme o caso, os seguintes serviços facultativos: **(a)** distribuição primária de cotas; **(b)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe; **(c)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e **(d)** formador de mercado para as cotas.

18. Caso o Administrador seja o único Prestador de Serviço Essencial do Fundo, a contratação de serviços deve ocorrer conforme disposto nos Artigos 83 e 85 da Resolução CVM nº 175/2022.

19. Eventuais despesas incorridas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, anteriormente ao início de funcionamento do Fundo, serão passíveis de reembolso pelo Fundo e/ou pelas suas Classes, conforme o caso e conforme aplicável, ao Prestador de Serviços que arcou com tais custos.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

20. A divulgação de informações sobre o Fundo e suas Classes, conforme o caso, deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os cotistas das respectivas Classes, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos documentos previstos no Artigo 47 da Resolução CVM nº 175/2022 nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, do distribuidor, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, conforme aplicável.

20.1. As informações referidas acima não podem assegurar ou sugerir a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o investidor.

- 21.** Informações factuais devem vir acompanhadas da indicação de suas fontes e ser diferenciadas de interpretações, opiniões, projeções e estimativas.
- 22.** Todas as informações exigidas pela regulamentação aplicável, incluído as informações periódicas e eventuais do Fundo e de suas Classes, serão divulgadas no site do Administrador na rede mundial de computadores, para acesso gratuito do público em geral, bem como dos cotistas.
- 22.1.** As informações acima mencionadas podem ser acessadas na página do Administrador, por meio do seguinte endereço eletrônico: <https://www.vortex.com.br/investidor/fundos-investimento>
- 23.** Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos respectivos cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos Prestadores de Serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.
- 24.** O Administrador deve enviar aos cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as informações exigidas pelos Artigos 36 e 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.
- 25.** Os fatos relevantes ocorridos ou relacionados ao funcionamento do Fundo, das Classes ou aos ativos de suas respectivas carteiras serão:
- (a)** comunicados a todos os cotistas das Classes afetadas, conforme o caso;
 - (b)** informados às entidades administradoras de mercados organizados onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
 - (c)** divulgados por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
 - (d)** mantidos nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.
- 25.1.** Excepcionalmente, nas hipóteses em que os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, entenderem que a divulgação de determinado fato relevante porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe e/ou dos cotistas, a divulgação referida acima poderá ser dispensada.
- 25.2.** O Administrador fica obrigado a divulgar imediatamente fato relevante se a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de cotas.
- 26.** A utilização de informação que se caracterize como fato relevante e ainda não tenha sido divulgada para o mercado, por qualquer pessoa que a ela tenha tido acesso, com a finalidade de auferir vantagem, para si ou para outrem, mediante negociação de cotas em mercados organizados é vedada pela legislação e pela regulamentação do mercado de capitais.

27. As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM nº 175/2022 ou este Regulamento e seu(s) Anexo(s) exijam “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização”, poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

27.1. A obrigação prevista acima será considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para o cotista.

27.2. Nas hipóteses em que se exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

28. As despesas descritas nesta seção podem ser suportadas tanto pelo Fundo como por cada Classe individualmente. Qualquer Classe poderá, portanto, e conforme o caso, arcar isoladamente com tais despesas, sendo elas descontadas diretamente do patrimônio da Classe correspondente. Quando as despesas abaixo forem atribuídas ao Fundo de forma geral, todavia, serão distribuídas proporcionalmente entre as Classes, conforme o caso e conforme o valor de seu respectivo Patrimônio Líquido, e debitadas diretamente delas.

28.1. Nos termos do item 28 acima, são despesas e encargos do Fundo e/ou das Classes, conforme o caso:

- (a)** Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance;
- (b)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;
- (c)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição, comunicação e publicação de relatórios, editais, formulários e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/2022;
- (d)** despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas;
- (e)** despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de cotas; e **(ii)** admissão das cotas à negociação em mercado organizado, observado que tais gastos poderão ser arcados pela Taxa de Distribuição Primária;
- (f)** honorários e despesas do Auditor Independente;
- (g)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que a componham;

- (h)** honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (i)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022;
- (j)** 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;
- (k)** despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;
- (l)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (m)** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (n)** gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (o)** taxas de ingresso e saída dos fundos de que a Classe seja cotista, se for o caso;
- (p)** honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) representante(s) dos cotistas;
- (q)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (r)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (s)** despesas com a realização de assembleia de cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização da assembleia de cotistas;
- (t)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (u)** *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre o Administrador e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (v)** 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 nº 175/2022;
- (w)** taxa máxima de distribuição;
- (x)** despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

- (y) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome Fundo e/ou da Classe, desde que de acordo com as hipóteses regulamentares aplicáveis;
- (z) contratação da agência de classificação de risco de crédito, observadas as formalidades regulamentares aplicáveis; e
- (aa) taxa máxima de custódia de ativos financeiros.

28.2. Eventuais contingências suportadas pelo Fundo seguirão os mesmos critérios mencionados no item 28 acima para rateio entre as Classes ou atribuição específica a uma delas.

29. Sem prejuízo do previsto por este Regulamento e pelos respectivos Anexos Descritivos das Classes, conforme o caso, quaisquer despesas não previstas nesta seção correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

30. Caso qualquer cotista solicite aos Prestadores de Serviços Essenciais correspondência por meio físico, os custos serão suportados pelo cotista solicitante.

31. Mensalmente, até a liquidação da Classe, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades da Classe para atender às exigibilidades da Classe, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- (a) pagamento dos encargos descritos no item 28.1;
- (b) pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira da Classe;
- (c) pagamento de rendimentos aos cotistas; e
- (d) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação da Classe, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

31.1. Sempre que for verificada a insuficiência de caixa na Classe, o Administrador, mediante recomendação do Gestor, aprovará a emissão de novas cotas, desde que respeitados os limites do Capital Autorizado previsto no Anexo, ou convocará os cotistas em assembleia de cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos na Classe, mediante a aprovação da emissão de novas cotas.

DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

32. Assuntos de interesse dos cotistas de todas as Classes e Subclasses do Fundo exigirão a convocação de uma assembleia geral de cotistas, na qual participarão todos os cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas").

33. Assuntos de interesse exclusivo de uma Classe e/ou Subclasse específica do Fundo exigirão a convocação de uma assembleia especial para os cotistas da Classe e/ou Subclasse em questão, permitindo a participação apenas dos cotistas de tal Classe e/ou Subclasse, conforme o caso ("Assembleia Especial de Cotistas").

- 34.** Exceto se disposto de forma diferente no Anexo e/ou no Apêndice, será atribuído a cada cota o direito a 1 (um) voto nas assembleias de cotistas.
- 35.** O cotista deve exercer o direito de voto no melhor interesse do Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme o caso.
- 36.** Os cotistas que tenham sido chamados a integralizar as cotas subscritas e que estejam inadimplentes na data da convocação da assembleia de cotistas não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.
- 37.** As cotas de titularidade do cotista inadimplente não serão contabilizadas pelo Administrador para fins do cômputo de votos em assembleias de cotistas.
- 38.** Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre as seguintes matérias:
- (a)** Tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e à Classe, bem como deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe apresentadas pelo Administrador;
 - (b)** A alteração do Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no item 49 deste Regulamento;
 - (c)** A destituição e/ou substituição de Prestador de Serviços Essenciais, bem como sobre a escolha de seu substituto;
 - (d)** A emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no Artigo 48, § 2º, inciso VII, da parte geral da Resolução CVM nº 175/2022, caso assim disposto no Anexo, fora do limite do Capital Autorizado, mediante convocação realizada pelo Administrador, quando solicitada pelo Gestor;
 - (e)** A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial ou a transformação do Fundo ou da Classe;
 - (f)** A dissolução e liquidação do Fundo e da Classe;
 - (g)** A alteração do prazo de duração do Fundo e da Classe;
 - (h)** A alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
 - (i)** Eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
 - (j)** Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
 - (k)** Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31, e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022;

- (l)** A alteração das taxas devidas aos Prestadores de Serviços do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;
- (m)** O plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da Resolução CVM nº 175/2022;
- (n)** O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe; e
- (o)** Alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e, caso aplicável, à Taxa de Gestão.

39. Anualmente, até o dia 30 de abril de cada ano, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto na regulamentação aplicável.

40. A assembleia de cotistas se instala com a presença de pelo menos 1 (um) cotista e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria simples de votos dos presentes.

40.1. Sem prejuízo do disposto acima, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas “(b)”, “(c)”, “(e)”, “(f)”, “(j)”, “(k)” e “(l)” do item 38 dependerão da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem cumulativamente:

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

40.2. Nas matérias dispostas no item 40.1, o Administrador, Pessoas Ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º (segundo) grau, na qualidade de cotista, não terão direito a voto.

40.3. Para fins deste Regulamento, “Pessoas Ligadas” significa: **(a)** a sociedade controladora ou controlada do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, conforme o caso, de seus administradores e acionistas; **(b)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, conforme o caso, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, conforme o caso, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e **(c)** parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens anteriores.

41. Compete ao Administrador convocar as assembleias de cotistas.

41.1. As assembleias de cotistas também poderão ser convocadas, a qualquer tempo, pelo Gestor, pelo Custodiante, pelo cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe, da Subclasse, conforme o caso, ou da comunhão de cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento e/ou no Anexo, conforme o caso.

41.2. O pedido de convocação de assembleia de cotistas pelo Gestor, pelo Custodiante ou por cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a assembleia de cotistas.

41.3. A convocação e a realização da assembleia de cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas convocada deliberar em contrário.

41.4. A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer: **(a)** com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e **(b)** com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

41.5. Não se realizando a assembleia de cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

41.6. Para efeito do disposto no item 41.5, admite-se que a segunda convocação da assembleia de cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso.

41.7. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária.

41.8. O pedido de que trata o item 41.7 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no Artigo 14, § 2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

41.9. O percentual de que trata o item 41.7 deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

42. A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista e disponibilizada nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

42.1. A convocação da assembleia de cotistas deve observar o Artigo 72, *caput* e parágrafos, da Resolução CVM nº 175/2022.

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

42.3. Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia de cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

42.4. As informações requeridas no item acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

42.5. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

43. A assembleia de cotistas pode ser realizada de modo:

(a) exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

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

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

43.2. Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da assembleia de cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

43.3. O cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos cotistas que optarem por tal recebimento.

44. Somente podem votar na assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia de cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, nos termos do Artigo 77 da Resolução CVM nº 175/2022.

45. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.

46. Previamente à realização das assembleias de cotistas, o distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes deve observar as exigências previstas no Artigo 38 da Resolução CVM nº 175/2022.

47. O resumo das decisões da assembleia de cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da assembleia de cotistas.

- 48.** As deliberações da assembleia de cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pelo Administrador a cada cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, respeitado o prazo mínimo de **(a)** 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais extraordinárias, e **(b)** 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das matérias de assembleias gerais ordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.
- 49.** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da aprovação em assembleia de cotistas, sempre que tal alteração esteja prevista no rol taxativo do Artigo 52 da Resolução CVM nº 175/2022.
- 50.** A assembleia de cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos ativos imobiliários ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.
- 50.1.** Poderão ser eleitos, no máximo, 3 (três) representantes de cotistas pela assembleia de cotistas.
- 50.2.** A eleição dos representantes dos cotistas será aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:
- (a)** 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b)** 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, enquanto a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 50.3.** Os representantes de cotistas serão eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe. O prazo de mandato dos representantes de cotistas será de 1 (um) ano, para cada representante de cotistas eleito.
- 50.4.** Será permitida a reeleição dos representantes de cotistas.
- 50.5.** A função de representante dos cotistas é indelegável.
- 51.** Somente pode exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos requisitos contidos no Artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.
- 51.1.** Cabe ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 52.** Compete ao representante dos cotistas desempenhar, exclusivamente, as atividades e atribuições contidas no Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.
- 52.1.** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, à Classe e aos cotistas.
- 52.2.** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

52.3. Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

52.4. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea “d” do inciso VI do Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

53. Pela representação dos cotistas, nela compreendidas as atividades acima descritas, a Classe poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na assembleia de cotistas que o(s) eleger(em).

54. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias de cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

54.1. Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia de cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

56.2. Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Imóveis Alvo para atualização de seus valores.

DOS FATORES DE RISCO DO FUNDO

57. Antes de adquirir cotas, o investidor deve analisar atentamente os fatores de risco descritos no Anexo, assumindo integral responsabilidade por seu investimento. Cabe destacar que, apesar da diligência e das boas práticas empregadas pelo Administrador e pelo Gestor na administração e gestão do Fundo, da rigorosa observância da política de investimento da Classe estabelecida neste Regulamento e no Anexo e do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, o Fundo está sujeito a diversos riscos inerentes às suas operações e Classes.

* * * * *

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BLUEMACAW FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Público-alvo: Investidores em Geral	Regime da Classe: Fechado	Prazo: Indeterminado
Responsabilidade dos cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito	Classificação ANBIMA: Multiestratégia – Gestão Ativa	Término Exercício Social: Duração de 12 (doze) meses, encerrando em 31 de dezembro de cada ano

DA CLASSE ÚNICA

Cálculo do valor da cota: O valor da cota será calculado pelo resultado da divisão do valor do Patrimônio Líquido da Classe pelo número de cotas, apurado no encerramento do dia, que deve ser entendido como o horário de funcionamento dos mercados em que a Classe atue.	Divulgação do valor da cota: As cotas serão divulgadas mensalmente.
---	---

1. A Classe não conta com Subclasses.
2. As cotas, bem como seus respectivos direitos de subscrição, conforme aplicável, poderão ser transferidas mediante: **(a)** termo de cessão e transferência, assinado pelo cedente e pelo cessionário; **(b)** por meio de negociação, conforme aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas da Classe sejam admitidas à negociação; **(c)** por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda **(d)** nas demais hipóteses previstas na Resolução CVM nº 175/2022.
 - 2.1. A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento das formalidades exigidas no Regulamento e neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.
 - 2.2. Observando quaisquer procedimentos e restrições estabelecidos pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo os decorrentes da modalidade de oferta adotada para distribuição das cotas, conforme o caso, os cotistas têm a liberdade de ceder e transferir suas cotas a terceiros.

2.3. Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3. O Administrador deverá comunicar e orientar os cotistas acerca de alterações no tratamento tributário da Classe, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe e/ou aos seus cotistas.

DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

4. A Assembleia Especial de Cotistas possui competência exclusiva para decidir sobre os assuntos especificados na regulamentação vigente, concernentes única e exclusivamente à Classe.

5. As Assembleia Especiais de Cotistas, considerando o atual *status* regulatório das regras de vigência e transição da Resolução CVM nº 175/2022, acontecerão, tão somente, por intermédio das Assembleia Gerais de Cotistas, nos termos do Regulamento.

DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO E RESGATE DAS COTAS

6. As cotas serão objeto de ofertas públicas de distribuição, observado que, no âmbito da respectiva oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva oferta, bem como o disposto neste Anexo acerca do público-alvo da Classe.

7. Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, eventuais novas emissões de cotas devem ser aprovadas pela assembleia de cotistas.

7.1. O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Gestor.

7.2. Inobstante o acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sendo certo que fica expressamente excluído deste limite o montante da primeira emissão de cotas da Classe, bem como eventuais novas emissões de cotas que sejam aprovadas por meio de assembleia de cotistas ("Capital Autorizado").

7.3. Sem prejuízo do disposto acima, a assembleia de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes

daquelas previstas no item 7.5, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial.

7.4. A subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta. As cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

7.5. Na hipótese de emissão de novas cotas dentro do limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta de cotas terá como referência preferencialmente: **(a)** o valor patrimonial das cotas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas; **(b)** as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou, ainda, **(c)** o valor de mercado das cotas já emitidas em período a ser fixado quando da aprovação da oferta (observada em qualquer caso a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo). Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia de cotistas, conforme recomendação do Gestor.

7.6. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações, com base na relação de cotistas na data que for definida em assembleia de cotistas que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de cotas, na hipótese da utilização do Capital Autorizado, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

7.7. O exercício do direito de preferência (assim como a eventual cessão do direito de preferência) deverá ocorrer dentro do prazo estabelecido pelo Gestor, sendo que a data de corte para a apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será indicada tempestivamente pelo Gestor, devendo ser observados, em qualquer caso, os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela B3, conforme aplicável.

7.8. Os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável e observando os prazos e procedimentos operacionais da B3.

7.9. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento na Classe, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta, de modo que a totalidade das cotas poderá ser adquirida por um único investidor. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das cotas da Classe.

8. A assembleia de cotistas ou o ato do Administrador que determinar a emissão de novas cotas, deve estabelecer:

- (a)** o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas cotas;
- (b)** a quantidade mínima de cotas que deve ser subscrita para que a distribuição seja efetivada.

- 8.1.** Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, os valores relativos à nova distribuição de cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações, até o encerramento da distribuição. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição de cotas, os recursos podem ser investidos pela Classe.
- 8.2.** Não é admitida nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.
- 8.3.** A distribuição de cotas deve ser realizada por instituições habilitadas a atuar como integrantes do sistema de distribuição, ressalvadas as dispensas previstas na regulação aplicável.
- 8.4.** A distribuição de cotas pode ser realizada exclusivamente por meios eletrônicos.
- 8.5.** Quando do ingresso do cotista na Classe, o agente que tiver realizado a distribuição de cotas deve disponibilizar a versão vigente do Regulamento e deste Anexo.
- 9.** A subscrição de cotas será realizada mediante a assinatura de boletim de subscrição e compromisso de investimento respectivo.
- 9.1.** A assinatura de um boletim de subscrição das cotas poderá ser dispensada pela CVM e substituída pela assinatura de um documento de aceitação da oferta, nos termos da Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021.
- 9.2.** Os subscritores de cotas estarão isentos do pagamento de taxa de ingresso, saída ou qualquer comissão nesse sentido, ressalvada a possibilidade de cobrança de Taxa de Distribuição Primária, conforme prevista no item 60.
- 9.3.** A subscrição pode ser feita por meio de carta dirigida ao Administrador, observadas as disposições deste Anexo.
- 9.4.** Ao ingressar na Classe, o cotista deve assinar termo de adesão e ciência de risco.
- 10.** A integralização de cotas será realizada em moeda corrente nacional admitindo-se, também, a exclusivo critério do Administrador e do Gestor, que a integralização seja realizada em imóveis e em direitos relativos a imóveis, nos termos autorizados pela política de investimento da Classe, conforme as condições previstas no boletim de subscrição e no compromisso de investimento relativos a cada oferta de cotas.
- 10.1.** A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo, termos e condições estabelecidos no documento de aceitação da oferta e nas leis e regulamentações aplicáveis e observado que será realizada fora do ambiente da B3, com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, nos termos da regulamentação aplicável, e aprovado pela assembleia de cotistas.
- 11.** O boletim de subscrição e/ou o compromisso de investimento poderão conter obrigação do investidor de integralizar o valor do capital subscrito de acordo com chamadas realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor. Eventuais chamadas de capital devem ser enviadas aos cotistas com, pelo menos, 10 (dez) dias corridos de antecedência.

- 12.** Em até 10 (dez) Dias Úteis contados da integralização das cotas, o cotista deve receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, que será emitido pelo Administrador ou pela instituição responsável pela escrituração das cotas, conforme o caso.
- 13.** O cotista que não cumprir com sua obrigação de integralizar cotas na forma e condições previstas no boletim de subscrição e/ou no compromisso de investimento ficará de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, automaticamente constituído em mora.
- 13.1.** Os Prestadores de Serviços Essenciais, conforme aplicável, ficam desde já autorizados, em suas respectivas esferas de competência, a tomar as seguintes medidas com relação ao cotista inadimplente, sem prejuízo de outras medidas a serem tomadas no interesse da Classe:
- (a)** iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às cotas não integralizadas pelo cotista inadimplente, acrescidos de: **(i)** valor correspondente ao débito atualizado pelo IPCA, *pro rata temporis*, entre a data em que tal pagamento deveria ter sido feito e a data em que for efetivamente realizado, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e **(ii)** multa equivalente a 2% (dois por cento) sobre o débito corrigido; e
 - (b)** deduzir o valor inadimplido de quaisquer valores a receber que o cotista inadimplente tenha ou venha a ter direito.
- 13.2.** Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios, causados pelo cotista inadimplente e incorridos pelo Administrador, Gestor e/ou pela Classe com relação à inadimplência do cotista inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo cotista inadimplente.
- 14.** O Gestor poderá, desde que previamente aprovado em assembleia de cotistas, contrair empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de cotistas, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromissos de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.
- 15.** O Gestor pode contratar distribuidor para realizar a distribuição e subscrição de cotas por conta e ordem dos investidores, observadas as disposições regulamentares aplicáveis.
- 15.1.** Os distribuidores que estejam atuando por conta e ordem de clientes assumem todos os ônus e responsabilidades relacionadas aos respectivos clientes, inclusive quanto a seu cadastramento, identificação e demais procedimentos que caberiam originalmente ao Administrador, nos termos da Resolução CVM nº 175/2022.
- 15.2.** O distribuidor por conta e ordem deve manter registro complementar de cotistas, de forma que a titularidade das cotas seja inscrita no registro em nome dos investidores, atribuído a cada cotista um código de investidor e sendo informado tal código ao Administrador.

16. A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as cotas somente serão resgatadas ao término de seu respectivo prazo de duração ou em caso de liquidação da Classe.

16.1. Em até 15 (quinze) dias após o encerramento do prazo de duração da Classe, deverá o Administrador publicar ato formalizando as condições relativas à liquidação da Classe e entrega do patrimônio devido à cada um dos cotistas, bem como a data de encerramento da Classe. Sendo certo que, na hipótese de liquidação da Classe, a data para cotização do resgate total da Classe será a cota divulgada na data de encerramento da Classe.

16.2. A conversão das cotas será realizada em até 1 (um) Dia Útil, pelo valor da cota no dia da data de vencimento de sua respectiva emissão.

16.3. Após a conversão, o pagamento do resgate será realizado, por meio do SPBs, em até 5 (cinco) Dias Úteis, ressalvadas as hipóteses previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

17. O resgate final das cotas será realizado em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível – TED e/ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, observada a possibilidade de entrega de ativos, na medida em que a Classe não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate, conforme aplicável, observadas as demais regras aplicáveis dispostas no Regulamento e neste Anexo.

18. A Classe distribuirá aos cotistas, semestralmente, no mínimo, 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 calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, de acordo com as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

18.1. Entende-se por lucros auferidos pela Classe o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos Financeiros, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo e da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

18.2. As distribuições devem ser feitas de forma a assegurar que os valores disponíveis no caixa da Classe sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões da Classe, razão pela qual o Administrador poderá optar pela permanência dos recursos no caixa da Classe.

19. A Classe reterá o pagamento de distribuições relativos aos cotistas que estiverem em situação de inadimplência.

20. Os valores a serem pagos aos cotistas nos eventos descritos acima considerarão os rendimentos acruados no período/operação, observando a proporcionalidade entre principal e rendimentos auferidos por cautela de investimento de cada investidor.

21. A Classe poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. O percentual mínimo indicado no item 18 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

22. Os pagamentos de resultados a serem distribuídos aos cotistas em um determinado período, conforme descrito acima, serão realizados até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao último Dia Útil do término do mês do referido período de apuração, sendo certo que farão jus aos rendimentos os titulares de cotas da Classe no fechamento do 6º (sexto) Dia Útil anterior, exclusive, à data de distribuição de rendimentos de cada mês, de acordo com as contas de depósito do Administrador ou da instituição escrituradora de cotas, conforme aplicável.

23. As cotas serão admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado. Sem prejuízo do quanto disposto acima, as cotas somente poderão ser efetivamente negociadas em mercado secundário após o decurso do prazo regulatório contados a partir da data de encerramento da oferta, observados os procedimentos estabelecidos pela B3.

23.1. Não são consideradas negociação das cotas as transferências não onerosas das cotas por meio de doação, herança e sucessão.

23.2. Fica vedada a negociação de fração das cotas.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

24. A Classe tem por objeto o investimento em Ativos Imobiliários, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Anexo e na regulamentação em vigor.

24.1. A Classe não tem o objetivo de aplicar seus recursos em ativos específicos, não existindo requisitos ou critérios determinados de diversificação, não havendo limite de investimento por Imóvel Alvo ou Ativos Imobiliários pela Classe, observada a Política de Investimentos constante deste Anexo. Os Imóveis Alvo podem estar localizados em todo o território nacional.

25. Os recursos da Classe serão aplicados, conforme orientação do Gestor, em ativos imobiliários por meio da aquisição de ativos compatíveis com esta política de investimento.

26. A Classe deverá investir os recursos obtidos com a emissão das cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, correspondentes à parcela



do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, serão investidos em Ativos Financeiros e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo e da Classe.

27. A Classe investirá, preponderantemente, nos ativos a seguir elencados (“Ativos Imobiliários”):

- (a)** empreendimentos imobiliários, primordialmente, imóveis prontos, terrenos ou imóveis em construção, localizados em qualquer parte do território nacional (“Imóveis Alvo”) e, complementarmente, em direitos reais sobre Imóveis Alvo;
- (b)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- (c)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham por objeto investir, de forma direta ou de forma indireta, em sociedades de propósito específico que tenham por objeto investir em Imóveis Alvo;
- (d)** cotas de outros fundos de investimento imobiliários;
- (e)** certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (f)** outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas neste Regulamento; ou
- (g)** demais ativos permitidos pela regulamentação aplicável a fundos de investimento imobiliário.

27.1. Não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido da Classe aos ativos listados acima.

27.2. Para fins deste Regulamento, entende-se como “Patrimônio Líquido” a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.

27.3. Os recursos que não estiverem alocados em Ativos Imobiliários, conforme disposto acima, poderão ser alocados, complementarmente, nos seguintes ativos financeiros (“Ativos Financeiros”), observado que os limites mencionados acima deverão ser observados em até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada nova oferta da Classe: **(a)** os títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; **(b)** moeda corrente nacional; **(c)** as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “(a)” acima emitidos por Instituições Financeiras Autorizadas de primeira linha; **(d)** as cotas de fundos de

investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; **(e)** LCI de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; **(f)** LH de emissão de uma Instituição Financeira Autorizada; e **(g)** LIG que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (rating), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s.

27.4. A Classe poderá manter parcela de seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos e classes de investimento ou títulos de renda fixa para atender suas necessidades de liquidez.

27.5. Adicionalmente, respeitando as obrigações previstas no Regulamento e neste Anexo, a Classe, mediante recomendação do Gestor, conforme aplicável, poderá destinar recursos ao pagamento de despesas extraordinárias e encargos, bem como realizar outros investimentos nos imóveis constantes de sua carteira. Para fins deste item, consideram-se despesas extraordinárias todo e qualquer gasto que não faz parte da manutenção rotineira dos imóveis integrantes da carteira da Classe.

27.6. Caso a Classe venha a investir em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

27.7. O Administrador, em nome da Classe, 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 o seu cronograma físico-financeiro.

27.8. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do laudo de avaliação, sendo que a aquisição dos imóveis pela Classe poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente. Adicionalmente, a aquisição de Imóveis Alvo, pelo Fundo, será precedida de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

27.9. A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

27.10. A Classe poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

27.11. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, a Classe não aplicará recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas em circulação. Para evitar tributação aos cotistas pessoas físicas, o Administrador envidará melhores esforços para que **(a)** a Classe receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;

e **(b)** as cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

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

27.13. A Classe poderá realizar operações de recompra de suas próprias cotas no mercado organizado em que estejam admitidas à negociação, bem como conduzir ofertas públicas voluntárias de aquisição - OPACs voltadas à aquisição de suas próprias cotas em mercado organizado, observados a regulamentação aplicável e os termos e condições descritos abaixo:

(a) o valor de recompra da cota deverá ser inferior ao valor patrimonial da cota do dia imediatamente anterior ao da recompra;

(b) as cotas compradas deverão ser canceladas;

(c) o volume de recompras não deverá ultrapassar, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das cotas da Classe, considerando como data de referência as cotas emitidas pela Classe na data do comunicado mencionado no item “(d)” abaixo;

(d) o Administrador deverá anunciar a intenção de recompra, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (quatorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a recompra, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as cotas estejam admitidas à negociação;

(e) o comunicado mencionado no item “(d)” acima, **(i)** possui validade por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e **(ii)** conterá informações sobre a existência de programa de recompras e quantidade de cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios; e

(f) é vedada a realização da recompra de cotas nas seguintes hipóteses: **(i)** sempre que o Administrador ou o Gestor tenha conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa às suas investidas que possa alterar substancialmente o valor da cota ou influenciar na decisão do cotista de comprar, vender ou manter suas cotas; **(ii)** influenciar o regular funcionamento do mercado; e **(iii)** com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das cotas.

28. O Administrador será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos Imóveis Alvo e em quaisquer Ativos Imobiliários que sejam consistentes de imóveis, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos Imóveis-Alvo e dos imóveis que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Anexo. O Gestor será responsável pelo aconselhamento das decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe, por intermédio do Administrador, nos

Imóveis-Alvo e em quaisquer Ativos Imobiliários que sejam consistentes de imóveis, competindo-lhe selecionar, sugerir ao Administrador a aquisição, alienação, e assinaturas de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos Imóveis Alvo e de imóveis, que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Anexo. O Gestor será, ainda, responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos Ativos Imobiliários que não forem imóveis e nos Ativos Financeiros, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, de tais Ativos Imobiliários que não foram imóveis e Ativos Financeiros.

28.1. Cabe ao Gestor realizar a gestão profissional dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome da Classe, os referidos Ativos Financeiros, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

28.2. O Administrador selecionará os investimentos da Classe, considerando as recomendações do Gestor, caso aplicável, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Ativos Imobiliários, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio da Classe em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 4º e § 5º do Artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022.

28.3. O Administrador poderá, observadas as regras para distribuição de rendimentos previstas neste Anexo e a recomendação do Gestor, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros.

28.4. O Administrador mediante recomendação do Gestor, no caso dos Imóveis Alvo, e/ou o Gestor, nos demais Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, selecionarão, conforme o caso, os investimentos da Classe, independentemente de aprovação em assembleia de cotistas, respeitados as situações de conflito de interesses em que será necessária a aprovação em assembleia de cotistas nos termos deste Regulamento e da Resolução CVM nº 175/2022, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio da Classe em Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 4º e § 5º do Artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022 e nos termos deste Regulamento.

29. Em adição às demais obrigações e responsabilidades do Administrador previstas na regulamentação e autorregulação aplicável, no Regulamento e neste Anexo, são seus deveres, na qualidade de proprietário fiduciário dos ativos imobiliários constantes da carteira de ativos da Classe:

- (a)** exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;

(b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da Classe que tais ativos imobiliários: **(i)** não integram o ativo do Administrador; **(ii)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(iii)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(iv)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(v)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(vi)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; e

(c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe.

30. O Gestor não está sujeito às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira e concentração de risco definidos nesta política de investimento quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no Patrimônio Líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

30.1. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) Dias Úteis consecutivos, ao final desse prazo o Gestor deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento.

30.2. O Gestor deve informar à CVM o reenquadramento da carteira, tão logo ocorrido.

31. Nas hipóteses de fusão, incorporação ou cisão da Classe, os imóveis integrantes da carteira da Classe devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

32. A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

33. O Gestor poderá analisar oportunidades de investimento que sejam de interesse tanto para a Classe quanto para outras classes ou fundos de investimento sob sua gestão. Nesses casos, será responsabilidade do Gestor determinar a alocação dessas oportunidades e a proporção do investimento para cada interessado, preservando sua discricionariedade. Para isso, o Gestor poderá considerar, entre outros aspectos: **(a)** a política de investimento aplicável à Classe e às demais classes ou fundos sob sua gestão; **(b)** a composição das carteiras respectivas; **(c)** a liquidez da Classe, das demais classes e outros fundos no momento do investimento; **(d)** os impactos do investimento no perfil de risco da Classe, das demais classes e fundos de investimento; e **(e)** a relação risco-retorno da oportunidade.

33.1. O Gestor poderá, ainda, recomendar que determinadas oportunidades de investimento analisadas sejam alocadas, total ou parcialmente, a terceiros coinvestidores, caso entenda que o investimento, integral ou parcial, não seja adequado ao interesse da Classe, considerando, por exemplo, a necessidade de diversificação da carteira e os fatores mencionados anteriormente.

- 34.** Não será necessária a aprovação pela assembleia de cotistas para a aquisição e a alienação dos Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento e exceto nas situações de Conflito de Interesses. No caso de integralização de cotas em bens, inclusive Ativos Imobiliários, ou direitos relativos aos Ativos Imobiliários, essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/2022 por empresa especializada e aprovado pela assembleia de cotistas, sendo certo que não será necessária a aprovação, pelos cotistas, da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo, caso a empresa em questão seja uma das seguintes: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, Cushman & Wakefield, Apsis, Binswanger ou Colliers International do Brasil, exceto nos casos em que, à época da elaboração do laudo, a contratação de tais empresas venha a se configurar um conflito de interesses.
- 35.** Não existe qualquer promessa da Classe ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos da Classe.
- 36.** A rentabilidade que a Classe buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos cotistas.

DA APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DA CLASSE

- 37.** A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários integrantes da carteira da Classe é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que a Classe não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.
- 37.1.** O critério de apreçamento dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.
- 37.2.** No caso de Ativos Imobiliários que venham a compor a carteira da Classe, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.
- 37.3.** Após o reconhecimento inicial, os Ativos Imobiliários para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução da CVM nº 516, de 30 de dezembro de 2011, conforme alterada, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser definido de comum acordo entre o Administrador e o Gestor.

37.4. Caberá ao Gestor, às expensas da Classe, providenciar o laudo de avaliação especificado no item acima, quando aplicável, e informar ao Custodiante.

DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE

38. O objetivo da Classe e a Política de Investimento não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos na Classe.

39. A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus ativos financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos cotistas.

40. Os fatores de risco levam em consideração a carteira da Classe, bem como a carteira de eventuais fundos investidos, e podem ser consultados no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/2022, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento. Sem prejuízo do disposto neste Regulamento e no Informe Anual supracitado, potenciais investidores deverão observar os fatores de risco que venham a ser indicados em documentos de cada oferta de cotas de emissão da Classe.

41. A rentabilidade das cotas não coincide necessariamente com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira da Classe, em decorrência dos encargos do Fundo e da Classe, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Imóveis que compõem a carteira da Classe.

42. As aplicações realizadas na Classe não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira da Classe.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

43. A Classe será liquidada por deliberação da assembleia de cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Anexo.

43.1. Na hipótese prevista no item 43 acima, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo definido pela assembleia de cotistas que aprovar a liquidação da Classe.

43.2. A assembleia de cotistas a que se refere os itens acima deve deliberar, no mínimo, sobre as matérias previstas no Artigo 126 e seguintes da Resolução CVM nº 175/2022.



43.3. O plano de liquidação da Classe deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos.

43.4. O Administrador deve enviar cópia da ata da assembleia de cotistas e do plano de liquidação acima mencionado à CVM, no prazo máximo de 7 (sete) Dias Úteis contado da realização da assembleia de cotistas que aprovou o plano.

43.5. O Auditor Independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

43.6. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

44. No âmbito da liquidação da Classe, o Administrador deve observar o Artigo 127 da Resolução CVM nº 175/2022.

44.1. No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM nº 175/2022, especialmente as contidas em seu Artigo 128.

45. A Classe poderá ser liquidada, mediante deliberação de seus cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- (a)** deliberação em Assembleia Especial de Cotistas;
- (b)** desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;
- (c)** descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo previsto na norma da respectiva ocorrência, a assembleia de cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação da Classe; e
- (d)** demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

46. Na hipótese de liquidação da Classe, seus ativos serão realizados por meio da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela assembleia de cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

47. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

48. Encerrados os procedimentos referidos no item 47, a assembleia de cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das cotas ainda em circulação.

49. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração ou ainda na hipótese de a assembleia de cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos da Classe aos cotistas.

49.1. Nos termos do item 49, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira da Classe, serão dados em pagamento aos cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira da Classe mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de cotas detidas por cada titular sobre o valor total das cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

49.2. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

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

49.4. A regra de constituição de condomínio prevista no item 49.3 é aplicável também nas amortizações de cotas previstas neste Regulamento.

49.5. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de assembleia de cotistas que conte com a presença da totalidade dos cotistas da Classe.

49.6. O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira da Classe pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 49.2, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos

cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

49.7. Quando da liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

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

50. O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe obriga o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo.

51. Tendo em vista que esta Classe limita a responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito, caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido da Classe está negativo, deve cumprir com as exigências do Artigo 122 da Resolução CVM nº 175/2022.

52. Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas, por meio de amortização ou resgate final, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate final ou amortização total de cotas.

DAS TAXAS

53. Pela administração da Classe, nela compreendida as atividades de administração da Classe, gestão dos ativos da Classe, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas cotas, a Classe terá uma taxa de administração equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) do Patrimônio Líquido ao ano, dividida da seguinte forma ("Taxa de Administração"):

Remuneração do Administrador:

0,13% a.a. (treze centésimos por cento ao ano) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido ou valor de mercado da Classe, observado o valor mínimo mensal de **R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais)**, atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, a partir da data de início das atividades do Fundo. Para fins do cálculo da Taxa de

Remuneração do Gestor:

A totalidade do saldo remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento da remuneração do Administrador prevista no quadro ao lado ("Taxa de Gestão").

Administração, será considerada a seguinte base de cálculo:

- (a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou
- (b)** o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso suas cotas 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 pela Classe, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

Taxa de Performance:

Além da Taxa de Gestão, o Gestor fará jus à taxa de performance calculada nos termos da fórmula abaixo, e devida desde que ela seja superior a 0 (zero) ($TP > 0$) ("Taxa de Performance"):

$$TP = \{0,20 * [Vi \text{ Corrigido} * (\Sigma i \text{ Corrigido \%} - \Sigma p \text{ Corrigido \%})]\} + TP_{n-1}$$

onde,

TP = Taxa de Performance;

Vi Corrigido = valor total integralizado de cotas, ajustado por eventuais amortizações, corrigido pela variação acumulada do IPCA, calculado e divulgado pelo IBGE, entre a data da respectiva integralização e a data de apuração da Taxa de Performance;

Σi Corrigido % = quociente calculado entre **(a)** o valor total distribuído aos cotistas, já deduzido de todas as taxas e despesas pagas pelo Fundo, inclusive a Taxa de Administração, a título de dividendos e ganhos de capital, no semestre de apuração da Taxa de Performance, e **(b)** Vi Corrigido, conforme calculado acima;

Σp Corrigido % = *benchmark* de 6% (seis por cento) ao ano, calculado *pro-rata die* no semestre de apuração da Taxa de Performance; e

TP_{n-1} = eventual saldo negativo da Taxa de Performance apurada no semestre anterior.

Taxa Máxima de Custódia:

0% (zero por cento).

Taxa Máxima de Distribuição:

Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da

Taxas de Ingresso | Saída

Não aplicável.



respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

54. O Administrador voltará a adotar o valor contábil do Patrimônio Líquido como base de cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as cotas deixem de integrar os 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 pela Classe.

54.1. Os valores devidos a título de Taxa de Administração nos termos do item 53 serão calculados à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), incidentes sobre o valor do Patrimônio Líquido diário da Classe. O valor mínimo mensal cobrado pela Classe no 12º (décimo segundo) mês de atividade será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início das atividades do Fundo.

54.2. O valor mínimo mensal da taxa de administração será atualizado anualmente, desde a data de início da Classe, pela variação positiva do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

55. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano, bem como por ocasião da liquidação do Fundo.

55.1. A taxa de performance, ou qualquer outro tipo de remuneração de desempenho baseada na rentabilidade da Classe, somente será paga quando da distribuição de rendimentos aos cotistas.

56. O valor equivalente à taxa máxima de custódia supracitada está incluída na remuneração do Administrador.

57. Será devido o valor mensal de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais), quando houver necessidade de contratação de prestador de serviços de banco liquidante.

58. A taxa de gestão será devida ao Gestor pela prestação dos serviços de gestão dos ativos da carteira da Classe.

59. Este Anexo não prevê o pagamento de quaisquer taxas e/ou remunerações de consultoria imobiliária.

60. A cada emissão, a Classe poderá, conforme alinhado entre o Administrador e o Gestor, contratar prestador de serviços para a distribuição das cotas, o qual receberá a taxa de distribuição primária – incidente sobre as cotas objeto de ofertas e equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de cotas (“Taxa de Distribuição Primária”) –, que será paga pelos subscritores das cotas no ato da subscrição primária das cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pela Classe.

61. O Prestador de Serviço Essencial pode reduzir unilateralmente taxa que lhe compete sem que seja requerida deliberação de assembleia de cotistas nesse sentido para que seja promovida alteração deste Anexo.