securities services

Categoria / Tipo:
FII

REGULAMENTO DO

TRX MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo")

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

Categoria:

O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

Prazo de Duração:	**Classes:**	**Término | Exercício Social:**
Indeterminado	Classe Única Responsabilidade Limitada	Duração de 12 (doze) meses, encerrando no dia 31 de dezembro de cada ano

A. PRESTADORES DE SERVIÇO

Prestadores de Serviço Essenciais	
Gestora	**Administradora**
TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA. **Ato Declaratório:** 11.864, de 04 de agosto de 2011 **CNPJ:** 13.362.610/0001-87	**XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.** **Ato Declaratório**: 10.460, de 26 de junho de 2009 **CNPJ**: 02.332.886/0001-04
Outros	
Custodiante	**Escriturador**
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. **Ato Declaratório:** 11.484 de 27 de dezembro de 2010 **CNPJ:** 36.113.876/0001-91	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** **Ato Declaratório:** 11.485 de 27 de dezembro de 2010 **CNPJ:** 36.113.876/0001-91

B. CLASSE(S) DE COTA(S)

I. O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas ("Classe" e "Cotas", respectivamente), regida por esta parte geral e pelo anexo I abaixo ("Anexo I"), a qual pode ser dividida em diferentes subclasses ("Subclasses") regidas nos termos dos respectivos apêndices ("Apêndice"), sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes ou Subclasses de Cotas e a realização das adaptações necessárias ao presente regulamento mediante deliberação da Assembleia de Cotistas ("Regulamento"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175").

II. Considerando que o Fundo é constituído por uma Classe única, qualquer referência ao Fundo ou ao Regulamento deve ser entendida, igualmente, como referência à Classe ou ao Anexo I e seus Apêndices.

C. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

I. A Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviços responderão perante a CVM, os titulares das cotas do Fundo ("Cotas"), devidamente inscritos no registro de cotistas do Fundo ("Cotistas") e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever da Administradora e da Gestora (em conjunto, os "Prestadores de Serviços Essenciais") de fiscalizar os demais prestadores de serviços, nos termos da Resolução CVM 175. A aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviços terá como parâmetros as obrigações previstas (a) na Resolução CVM 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; (b) no Regulamento, incluindo seus anexos, suplementos e apêndices; e (c) nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

II. A Administradora tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento à Gestora e aos demais prestadores de serviços.

II.1. Compete à Administradora, observado o disposto neste Regulamento:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora e observada a recomendação da Gestora em relação aos atos relativos à política de investimento da Classe;

(ii) cumprir as deliberações do Comitê de Investimento, de modo que se faz necessária a disponibilização das atas do Comitê de Investimentos à Administradora na data em que forem realizadas as reuniões;

(iii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, em cumprimento à política de investimento da Classe, observada a recomendação da Gestora;

(iv) abrir e movimentar contas bancárias;

(v) representar a Classe em juízo e fora dele;

(vi) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado de balcão;

(vii) considerando a orientação da Gestora e as decisões do Comitê de Investimentos, selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;

(viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93;

(ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

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

(2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;

(x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(xi) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe;

(xii) fiscalizar o andamento dos Ativos-Alvo que constituem ativo da Classe;

(xiii) convocar Assembleia de Cotistas, a pedido da Gestora, caso sejam esgotados todos os meios de enquadramento dos Índices de Subordinação pela Gestora, conforme previsto neste Regulamento; e

(xiv) fornecer as informações necessárias à Gestora para que a Gestora possa acompanhar os Índices de Subordinação.

II.2. Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora se obriga a:

(i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos artigos 26, 27, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

(ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;

(iii) adquirir os Imóveis que irão integrar o patrimônio do Fundo, caso aplicável, exclusivamente de acordo com as instruções da Gestora;

(iv) vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, desde que instruído pela Gestora, caso aplicável;

(v) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(1) o registro de Cotistas;

(2) o livro de atas de Assembleias de Cotistas;

(3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;

(4) os pareceres do Auditor Independente; e

(5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;

(vi) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

(vii) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

(viii) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo;

(ix) manter o serviço de atendimento aos Cotistas;

(x) observar as disposições do Regulamento, das atas do Comitês de Investimentos e de eventual Acordo de Cotistas que seja levado ao seu conhecimento;

(xi) cumprir as deliberações da Assembleias de Cotistas; e

(xii) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175.

II.3. A Administradora deve contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, ou poderá prestar diretamente (desde que esteja devidamente habilitada), os serviços de:

(i) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

(ii) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e

(iii) auditoria independente.

III. A Gestora, no âmbito das atividades de gestão do Fundo e observada a competência do Comitê de Investimentos (abaixo definido), será a responsável pelas (i) decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos-Alvo, competindo-lhe alienar para terceiros compradores finais, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, direta ou indiretamente, os Ativos-Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I deste Regulamento, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor; e (ii) indicações à Administradora sobre desinvestimentos e demais itens de gestão e acompanhamento dos Imóveis que integrem a carteira dos Ativos-Alvo, observada a competência do Comitê de Investimentos, para que a Administradora aliene para terceiros compradores finais, faça a gestão e acompanhe, em nome do Fundo, os Imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, conforme previsto no item II.2.iv acima.

III.1. Cabe, ainda, à Gestora realizar a gestão profissional dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Ativos de Liquidez, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

III.2. Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora se obriga a:

(i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;

(ii) cumprir as deliberações do Comitê de Investimentos;

(iii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

(iv) avaliar e selecionar os Ativos-Alvo e os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo, em conformidade com o disposto neste Regulamento, representando a Classe para todos os fins de direito, para esta finalidade, observado, entretanto, que a gestão dos Imóveis que integrem a carteira dos Ativos-Alvo competirá exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens, a qual agirá conforme orientação da Gestora;

(v) recomendar à Administradora, para que esta, em nome do Ativos-Alvo, negocie e aliene Imóveis, nos termos da política de investimento estabelecida no Anexo I deste Regulamento;

(vi) informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;

(vii) providenciar ao Comitê de Investimentos o relatório de gestão do Fundo, o qual poderá incluir as informações contidas nos relatórios produzidos pelos prestadores de serviços especializados contratados pelo Fundo, pelo FII Logístico e pelo FII Pulverizado, na periodicidade e forma definidas nos demais documentos da operação;

(viii) a elaboração do material de divulgação da Classe;

(ix) diligenciar para que seja mantida em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;

(x) observar as disposições deste Regulamento;

(xi) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas, bem como representar o Fundo nas assembleias de cotistas dos Ativos-Alvo, observada, conforme o caso, a orientação prévia do Fundo em relação às Matérias Qualificadas Master;

(xii) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos-Alvo e dos Ativos de Liquidez e ao

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

cumprimento de sua política de investimento;

(xiii) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização ou desvalorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(xiv) calcular e monitorar os Índices de Subordinação, com base nas informações fornecidas pela Administradora;

(xv) informar o Comitê de Investimentos caso o Índice de Subordinação Master atinja e/ou fique abaixo de 10% (dez por cento) ou o Índice de Subordinação Global atinja e/ou fique abaixo de 25% (vinte e cinco por cento);

(xvi) calcular os índices de concentração da carteira de investimentos do FII Pulverizado, bem como acompanhamento das faixas de atrasos ou inadimplência em relação aos devedores, cedentes ou contrapartes das operações contidas no portfólio;

(xvii) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;

(xviii) monitorar investimentos realizados pelo Fundo e pelos Ativos-Alvo;

(xix) conduzir as estratégias de desinvestimento, observadas as deliberações do Comitê de Investimentos e o previsto nos documentos de subscrição e demais documentos da operação;

(xx) indicar à Administradora para que realize a distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas;

(xxi) monitorar as reservas ou fundos de encargos, despesas e contingências do Fundo e dos Ativos-Alvo, informando a Administradora e os Cotistas caso tais reservas ou fundos sejam descumpridos, bem como tomando as medidas necessárias para sua recomposição, observado o disposto no regulamento dos Ativos-Alvo e nos documentos de subscrição e demais documentos da operação;

(xxii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora; e

(xxiii) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas ou de outras matérias pertinentes aos interesses dos Cotistas.

IV. A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo e às expensas do Fundo, os seguintes serviços, considerando orientação da Gestora:

(i) distribuição primária de cotas;

observada a aprovação do Comitê de Investimentos, consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe;

(ii) observada a aprovação do Comitê de Investimentos, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos 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, se existentes, para fins de monitoramento;

(iii) formador de mercado para as Cotas;

(iv) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

(v) custódia de ativos financeiros.

IV.1. Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços, contratados pela Administradora e/ou pela Gestora em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

IV.2. A contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

V. A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de intermediação de operações para a carteira de ativos da Classe.

VI. A Gestora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo, se (a) os demais prestadores de serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos demais prestadores de serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

VII. A Administradora e a Gestora devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

D. Supervisão e Gerenciamento de Riscos

I. Não obstante a diligência da Gestora em colocar em prática a política de investimento da Classe prevista no respectivo Anexo I deste Regulamento, as aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas.

II. A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

III. Especificamente em relação ao risco de liquidez e desinvestimento, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira do Fundo, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

E. Remuneração dos Prestadores de Serviço

I. Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto na Seção E (Encargos do Fundo) deste Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe, bem como nos Apêndices, relativamente às subclasses.

II. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe.

III. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas nas Taxas de Administração e Taxa de Gestão da Classe.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

F. ENCARGOS DO FUNDO

I. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de sua Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente:

(i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;

(iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

(iv) honorários e despesas do Auditor Independente;

(v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;

(vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

(vii) honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

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

(ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

(x) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;

(xi) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo;

(xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

(xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos (se aplicável);

(xiv) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, sem prejuízo da possibilidade de serem arcadas pela Classe ou subclasse, conforme estabelecido no Anexo I e nos Apêndices, respectivamente, ou por meio de taxa de distribuição primária, e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;

(xv) taxas de administração e de gestão;

(xvi) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;

(xvii) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;

(xviii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

(xix) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito, se houver;

(xx) taxa de performance, se houver;

(xxi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

(xxii) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada e empresa especializada, de que trata o art. 27, incisos II e III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

(xxiii) taxa máxima de custódia;

(xxiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;

(xxv) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xxvi) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas; e

(xxvii) despesas com contratação de serviços de cobrança judicial ou extrajudicial de valores inadimplidos.

II. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe, sendo certo que, havendo subclasses, os encargos e contingência serão por elas suportadas de forma *pro rata* à sua participação no patrimônio líquido da Classe.

III. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo neste regulamento ou na legislação e regulamentação aplicável, correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

G. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

I. Competência privativa: Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à Classe, observadas as competências específicas previstas no item VI.4. abaixo:

(i) as demonstrações contábeis do Fundo, anualmente, observados os prazos regulatórios aplicáveis;

(ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;

(iii) a emissão de novas Cotas, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, exceto na hipótese de emissão de novas Cotas para fins de Recomposição dos Índices de Subordinação, as quais poderão ser tomadas diretamente pela Administradora e pela Gestora;

(iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;

(v) a alteração deste Regulamento, inclusive para alteração do prazo de duração das subclasses, ressalvado o disposto no art. 52 da parte geral da Resolução CVM 175;

(vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;

(vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

(ix) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;

(xi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e/ou à Taxa de Gestão, observado o disposto no item VI.4. abaixo em caso de redução da Taxa de Gestão;

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

(xii) instalação inicial do Comitê de Investimentos;

(xiii) aprovar a realização de programa de Recompra (conforme definida abaixo) pela Classe; e

(xiv) aprovar a orientação de voto do Fundo nas assembleias de cotistas dos Ativos-Alvo quando se tratar de uma Matéria Qualificada Master.

II. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias de Cotistas ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias de Cotistas extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

III. A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

IV. A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

V. Forma: As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

VI. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

VI.1. As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

VI.2. A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de Cotistas depende da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

VI.3. Sem prejuízo do disposto nos documentos de subscrição e demais documentos da operação, as deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x) e (xi) do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que, concomitantemente, representem, com base no número de cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas ("Quórum Qualificado").

VI.5. Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

VI.6. Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

VII. Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

VII.1. Nos termos do artigo 114 da parte geral da Resolução CVM 175, podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

interesse conflitante com o Fundo, Classe ou subclasse de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

VII.2. A permissão prevista no item acima não se aplica com relação à deliberação para a substituição da Gestora, hipótese na qual não poderão votar (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou subclasse de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. A verificação da vedação do inciso (iv) acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

VII.3. Nos termos do artigo 11, §2º, inciso I do Anexo III da Resolução CVM 175, os cotistas ou grupo de cotistas com vínculo familiar ou societário familiar ou por interesse único e indissociável (conforme definido na Resolução CVM 175), que detenham mais do que 10% (dez por cento) das cotas emitidas pela Classe Única, terão seu direito de voto, e a contabilização de sua presença na assembleia, limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre às matérias previstas nos incisos (ii) e (v) do item I (Competência Privativa).

VIII. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas; (ii) atualização de dados do Regulamento, do Fundo, da Administradora e/ou da Gestora, bem como para correção de eventual erro grosseiro de redação no Regulamento; ou (iii) de eventual redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da taxa de performance, se houver; As alterações referidas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no item (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

IX. Nas hipóteses de deliberação em Assembleia de Cotistas que envolvam operações de incorporação, cisão, fusão ou transformação do Fundo ou da Classe, o direito de reembolso previsto no inciso II do §1º do art. 119 da parte geral da Resolução CVM 175 poderá não ser concedido aos cotistas dissidentes, desde que seja obtida aprovação prévia da CVM ou desde que seja permitido pela regulamentação então vigente.

X. Matérias Qualificadas Master e Consulta Prévia. A Gestora poderá votar nas assembleias de cotistas dos Ativos-Alvo na qualidade de representante do Fundo, sendo certo que, para que determinadas matérias sejam objeto de deliberação no nível dos Ativos-Alvo, a Gestora deverá, previamente à sua deliberação, consultar a orientação de voto dos Cotistas do Fundo por meio de Assembleia de Cotistas ("Consulta Prévia"), observado o quórum previsto no item "VI.3", acima, bem como o disposto nos documentos de subscrição e demais documentos da operação, no que se refere as seguintes matérias ("Matérias Qualificadas Master"):

(i) a destituição e/ou substituição de prestador de serviço essencial do Ativo-Alvo, com ou sem justa causa;

(ii) a emissão de novas Cotas, exceto nas hipóteses expressamente autorizadas no regulamento do respectivo Ativo-Alvo;

(iii) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Ativo-Alvo;

(iv) a alteração do regulamento do Ativo-Alvo;

(v) a alteração ou extensão do prazo de duração do Ativo-Alvo;

(vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo e pedido de declaração judicial de insolvência do Ativo-Alvo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

(vii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses com a Gestora e suas partes relacionadas, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;

(viii) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de gestão e/ou taxa de performance do Ativo-Alvo; e

(ix) outras matérias previstas nos documentos de subscrição e demais documentos da operação.

X.1. No âmbito de cada Consulta Prévia, a Gestora (ou sua parte relacionada) coletará uma única orientação de voto do Fundo, de acordo com o resultado de cada Consulta Prévia. Após deliberação em Consulta Prévia no nível do Fundo, a Gestora (ou sua parte relacionada) votará em nome do Fundo no âmbito da Assembleia de Cotistas dos Ativos-Alvo observando a orientação de voto obtida na Consulta Prévia.

H. Fatores de Risco Gerais

I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DOS DISTRIBUIDORES DAS COTAS E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.

II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

III. Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.

IV. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item C deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.

V. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

VI. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da Classe encontram-se detalhados no Informe Anual do Fundo, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175.

I. Tributação Aplicável

I. A tributação aplicável aos Cotistas, ao Fundo e à Classe será aquela definida pela legislação tributária brasileira em vigor à época de cada fato gerador. As disposições abaixo possuem caráter meramente informativo e baseiam-se na legislação vigente na data deste Regulamento. Poderá haver tratamento tributário diverso do disposto nos itens abaixo aplicável a determinados Cotistas sujeitos a regimes específicos de tributação, razão pela qual os Cotistas devem consultar seus próprios assessores jurídicos acerca da tributação aplicável aos investimentos realizados no Fundo.

II. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, sendo possível a subscrição da integralidade das cotas por um único investidor, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I deste Regulamento.

III. Como regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda ("IR"), observado o disposto no item XVII abaixo. Contudo, os rendimentos e ganhos

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

líquidos auferidos pela carteira de classes de cotas de fundos de investimentos imobiliários, como a Classe, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

IV. Não se aplica, todavia, a regra de IRRF em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de eventuais aplicações do Fundo em: **(i)** Letras Hipotecárias ("LH"), **(ii)** Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), **(iii)** Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); e **(iv)** cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII") e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais ("Fiagro"), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no Artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.668/93"), conforme alterada.

V. Considerando que a Política de Investimento prevê a alocação predominante de recursos em ativos financeiros imobiliários, a Classe tende a se beneficiar dos dispositivos legais que afastam a incidência do IR sobre os rendimentos decorrentes dessas aplicações, observados os limites e condições previstos na legislação aplicável.

VI. Não obstante a existência de entendimento jurídico em sentido diverso, a Receita Federal do Brasil manifestou entendimento segundo o qual os ganhos de capital auferidos por fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário estariam sujeitos à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme Solução de Consulta Cosit nº 181, de 4 de julho de 2014. O recolhimento do referido tributo não prejudica o direito do Fundo de questionar tal entendimento administrativa ou judicialmente.

VII. O IR pago pela carteira poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas sujeitos à tributação, excetuando-se os Cotistas legalmente isentos.

VIII. O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, 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, nos termos da legislação aplicável.

IX. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será equiparado à pessoa jurídica para fins tributários, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, sujeitando-se à incidência de Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ"), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), Programa de Integração Social ("PIS"), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") e, futuramente, Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS") e Contribuição Social sobre Bens e Serviços ("CBS").

X. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: **(i)** os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e **(ii)** a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do Artigo 243 da Lei das Sociedades por Ações.

XI. O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IR e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

XII. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas físicas, a Administradora envidará melhores esforços para que **(i)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(ii)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

ou mercado de balcão organizado.

XIII. O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: **(i)** a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e **(ii)** alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

XIV. Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando distribuídos ao Cotista que seja pessoa jurídica isenta. Na alienação, o tributo será apurado da seguinte forma:

a) Cotista pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e

b) Cotista pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

XV. O IRRF pago será considerado: **(i)** antecipação da tributação corporativa para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado); e **(ii)** definitivo, nos demais casos, incluindo de investidores pessoas físicas. Ademais, no caso de pessoa jurídica, outros tributos poderão incidir sobre os rendimentos ou ganhos, conforme tributação corporativa aplicável a tais Cotistas (e.g., CSLL, PIS e COFINS).

XVI. Sem prejuízo do disposto acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

XVII. Nos termos do Artigo 3º, inciso III e §1º, da Lei nº 11.033, os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(ii)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, nos termos da legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(iv)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

XVII.1. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em FII, conforme previsão da Lei 8.668/93.

XVIII. Regra geral, os Cotistas não-residentes no Brasil ("Investidor não residente" ou "INR") sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRRF previstas aos residentes ou domiciliados no Brasil. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos INR que, cumulativamente, **(i)** não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do Artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("Lei 9.430/96") e previsão no Artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010 ("IN 1.037/10"), conforme alterada ("JTF"), e **(ii)** cujo investimento seja realizado por intermédio da Resolução Conjunta nº 13, de 3 de dezembro de 2024, do Banco Central do Brasil e da Comissão de Valores Mobiliário. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos INR ficam sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação. Por outro lado, os rendimentos distribuídos aos cotistas em JTF decorrentes de

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

investimento em FII estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento) tal como previsto para investidores residentes no Brasil.

XIX. Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos INR pessoas físicas também serão isentos de tributação pelo IRRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes no Brasil.

XX. O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306/07. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Regra geral, as operações com Cotas do Fundo não se sujeitam ao IOF/TVM, tendo em vista que **(i)** usualmente não ocorrem resgates ou amortizações em prazo inferior a 30 (trinta) dias e **(ii)** a cessão de Cotas ocorre predominantemente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos Artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de **(i)** 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou **(ii)** 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

XXI. As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF, na modalidade câmbio ("IOF/Câmbio"). Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo Fundo relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), sendo certo que eventual aumento somente produzirá efeitos prospectivos.

XXII. A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, tampouco para garantir a manutenção de qualquer tratamento tributário mais benéfico a estes.

XXIII. O aporte de ativos financeiros na Classe, caso esta venha ser classificada como restrita nos termos da Resolução CVM 160, será feito de acordo com a legislação em vigor, notadamente o Artigo 1º da Lei nº 13.043, de 13 de novembro de 2014, conforme alterada, devendo ser realizado a valor de mercado e mediante a apresentação dos documentos e comprovações nele previstos.

XXIV. Por ocasião do aporte, a Administradora se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da operação e a seu exclusivo critério, o prévio recebimento dos recursos necessários à quitação desses. Ainda, a Administradora se reserva no direito de reclassificar operações que, na essência, sejam equivalentes a aportes para a elas aplicar as exigências previstas neste item.

XXV. Destaque-se que nos termos da Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025 ("Lei Complementar 214/25"), que instituiu o IBS e a CBS, os FII são, em regra, considerados contribuintes desses tributos, ressalvadas hipóteses específicas introduzidas pela Lei Complementar nº 227, de 13 de janeiro de 2026. Tais hipóteses

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

exigem o cumprimento de determinados requisitos, dentre os quais se incluem: **(i)** negociação das cotas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; **(ii)** existência de, no mínimo, 100 (cem) cotistas; **(iii)** inexistência de pessoa física que detenha, isoladamente, mais de 20% das Cotas, ou de grupo familiar – considerados parentes até segundo grau – que detenha, em conjunto, mais de 40% das Cotas; e **(iv)** inexistência de pessoa jurídica que, isoladamente ou em conjunto com seu sócio controlador, sociedades controladas ou coligadas, detenha mais de 50% das Cotas.

No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, o Fundo não se enquadrará na hipótese de não sujeição e, consequentemente, será tributado como contribuinte de IBS e CBS. Registre-se, por fim, que as alíquotas aplicáveis ao IBS e à CBS deverão ser definidas conforme os critérios estabelecidos no Artigo 233 da Lei Complementar 214/25, cuja regulamentação permanece pendente no que se refere aos FII.

J. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I. Serviço de Atendimento ao Cotista

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

II. Foro para solução de conflitos

Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

III. Política de voto da Gestora

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no site da Gestora, qual seja https://www.trx.com.br/biblioteca/ e conforme orientado pelo Comitê de Investimentos, conforme aplicável.

A GESTORA DESTA CLASSE ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

IV. Anexos e Apêndices

O Anexo I deste Regulamento, bem como os respectivos Apêndices, constituirão parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe e subclasse de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.

* * * * *

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

securities services

Categoria / Tipo:
FII

Anexo I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TRX MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe")

Público-alvo:	**Condomínio:**	**Prazo:**
Investidores Profissionais.	Fechado	Indeterminado, observados eventuais prazos aplicáveis às Subclasses
Responsabilidade dos Cotistas:	**Classe:**	**Término | Exercício Social:**
Limitada	Única	Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro de cada ano

A. Objeto da Classe e Política de Investimento

I. A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de 95% (noventa e cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe ("Patrimônio Líquido") em **(i)** cotas de FII gerido pela Gestora e cuja política de investimento consista na aplicação preponderante de sua carteira em cotas de outros FIIs ou CRIs ("FII Pulverizado"), e/ou **(ii)** cotas de FII gerido pela Gestora e cuja política de investimento consista na aplicação preponderante de sua carteira em empreendimentos imobiliários do segmento logístico (em conjunto "Imóveis"), para renda ou ganho de capital ("FII Logístico" e, em conjunto com o FII Pulverizado, os "Ativos-Alvo").

I.2. A aquisição dos FIIs e CRIs pelo FII Pulverizado deverá observar os critérios de elegibilidade e limites de concentração previstos no regulamento do FII Pulverizado.

I.3. A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis integrantes da carteira do FII Logístico pode se dar (i) diretamente por meio de aquisição dos respectivos Imóveis; ou (ii) por meio da aquisição de ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis, observadas as restrições previstas no regulamento do FII Logístico.

II. A Classe terá um período de investimento de 24 (vinte e quatro) meses ("Período de Investimento"), contados a partir da primeira integralização pelos cotistas, para realizar a aquisição de Ativos-Alvo. Durante este prazo, será realizado, pela Gestora, o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento para aquisição de ativos pelos Ativos-Alvo, sendo que a efetiva alocação do capital dependerá de deliberação favorável do Comitê de Investimentos.

III. A parcela remanescente dos recursos integrantes do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos-Alvo deverá ser aplicada em **(i)** cotas de fundos de investimento de responsabilidade limitada ou títulos de renda fixa de liquidez compatíveis com as necessidades da Classe; **(ii)** certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; e/ou **(iii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis ("Ativos de Liquidez" e, quando em conjunto com os Ativos-Alvo, "Ativos").

IV. A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas da Classe para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Anexo, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previsto no Anexo Normativo I e Anexo Normativo III. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira da Classe à Política de Investimento descrita

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

neste Capítulo, a Gestora deverá comunicar à Administradora para que esta convoque uma Assembleia Especial de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe à Política de Investimento.

V. Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimento definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. O Fundo tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

VI. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, após ouvidas deliberações do Comitê de Investimento, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos-Alvo e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à política de investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

B. Cotas e Responsabilidade dos Cotistas

I. A Classe será inicialmente composta por Cotas divididas em 2 (duas) subclasses: **(i)** as Cotas da subclasse "A", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A deste Regulamento ("Cotas Sênior" e "Subclasse Sênior", respectivamente); e **(ii)** as Cotas da subclasse "B", cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B deste Regulamento ("Cotas Subordinadas" e "Subclasse Subordinada", respectivamente).

I.1. A Classe iniciará suas operações, desde que atingido o patrimônio mínimo inicial de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas, considerando o valor unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais), observando-se ainda a proporção de, no máximo, 14% (quatorze por cento) de Cotas Subordinadas em relação ao total de Cotas integralizadas no âmbito da primeira emissão de cotas da Classe ("Proporção de Subordinação").

I.2. A conformidade com a Proporção de Subordinação deverá ser verificada exclusivamente por ocasião do encerramento da primeira emissão de cotas.

I.3. Sem prejuízo do disposto acima, enquanto houver Cotas Sênior em circulação, e a partir do 1º (primeiro) Dia Útil do 2º (segundo) mês a contar da data da primeira integralização de Cotas Sênior ("Data de Início de Apuração do Índice de Subordinação"), a subordinação a ser observada entre as Cotas Subordinadas em relação às Cotas Sênior será de, no mínimo, 10,0% (dez por cento), o qual deverá ser calculado na forma abaixo ("Índice de Subordinação Master") e que será apurado mensalmente pela Gestora, no último Dia Útil de cada mês, conforme informações a serem disponibilizadas pela Administradora ("Data de Apuração"), levando em conta a razão entre (i) o Patrimônio Líquido da Cotas Subordinadas em circulação e (b) o Patrimônio Líquido da Classe, conforme fórmula abaixo:

$$índice\ de\ Subordinação = \left(\frac{SCB}{PL}\right) \times 100$$

Onde,

- **SCB** = Patrimônio Líquido da Cota Subordinada no momento da medição;
- **PL** = Patrimônio Líquido da Classe, no momento da medição;

I.4. Adicionalmente, enquanto houver Cotas Sênior em circulação, e a partir do 1º (primeiro) Dia Útil do 2º (segundo) mês a contar da Data de Início de Apuração do Índice de Subordinação, a subordinação a ser observada entre as Cotas Subordinadas em relação às Cotas Sênior, considerando-se também o patrimônio líquido das cotas subordinadas em circulação no nível dos Ativos Alvo, será de, no mínimo, 25,0% (vinte e cinco

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

por cento), o qual deverá ser calculado na forma abaixo ("Índice de Subordinação Global" e, em conjunto com o Índice de Subordinação Master, "Índices de Subordinação") e que será apurado mensalmente pela Gestora, na Data de Apuração, levando em conta a razão entre (i) o saldo da Cotas Subordinadas em circulação acrescido do saldo das cotas subordinadas em circulação no nível dos Ativos Alvo; e (b) o Patrimônio Líquido da Classe acrescido do Patrimônio Líquido da Cota Subordinada e do patrimônio líquido das cotas subordinadas em circulação no nível dos Ativos Alvo, conforme fórmula abaixo:

$$índice\ de\ Subordinação\ Global = \left(\frac{SCBT}{PL + SCBT}\right) \times 100$$

Onde,

- **SCBT** = Patrimônio Líquido da Cota Subordinada acrescido do patrimônio líquido das cotas subordinadas em circulação no nível dos Ativos Alvo no momento da medição;
- **PL** = Patrimônio Líquido da Classe, no momento da medição;

I.5. Caso, em qualquer Data de Apuração, seja verificado o descumprimento de qualquer dos Índices de Subordinação, inicia-se o período de cura de 1 (um) mês para eventual reenquadramento do índice, inclusive caso o desenquadramento tenha resultado da flutuação dos ativos subjacentes da carteira dos Ativos-Alvo ou outros fatores de mercado. ("Período de Cura").

I.6. Caso, observado o Período de Cura, o(s) respectivo(s) Índice(s) de Subordinação seja(m) ou se mantenha(m) inferior ao montante previsto no item I.3 ou I.4 acima, conforme apurado na Data de Apuração subsequente, conforme aplicável ("Desenquadramento do Índice de Subordinação"), a Gestora deverá:

(i) realizar a emissão de novas Cotas Subordinadas em montante mínimo suficiente para a recomposição do respectivo Índice de Subordinação, sendo certo que a emissão de novas Cotas Subordinadas para esta finalidade não dependerá de aprovação prévia em Assembleia de Cotistas, as quais deverão ser subscritas e integralizadas pelos cotistas detentores de Cotas Subordinadas em circulação, na proporção de suas respectivas participações, em (a) moeda corrente nacional e/ou (b) por meio da entrega de bens e direitos que sejam previamente recomendados pela Gestora e aprovados pelo Comitê de Investimento, sendo certo que a subscrição e integralização das Cotas Subordinadas nos termos deste item deverá ocorrer no prazo de até 1 (um) mês a contar da data de verificação do Desenquadramento do Índice de Subordinação ("Prazo para Recomposição do Índice de Subordinação");

(ii) em caso de não reenquadramento ao Índice de Subordinação nos termos do item "(i)" acima, realizar a amortização de Cotas Sênior em montante suficiente para a recomposição do Índice de Subordinação, e observados os Rendimentos Prioritários Cotas Sênior, incluindo mediante a alienação de Ativos de Liquidez, conforme plano aprovado pelo Comitê de Investimento, sendo certo que a amortização de Cotas Sênior nos termos deste item deverá ocorrer dentro do Prazo para Recomposição do Índice de Subordinação; e

(iii) em caso de não amortização de Cotas Sênior em montante suficiente para a recomposição do Índice de Subordinação, a Administradora deverá convocar o Comitê de Investimentos para deliberação de quais serão as medidas a serem adotadas pela Classe.

II. As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, sob o regime de garantia firme de colocação para as Cotas Sênior e melhores esforços de colocação para as Cotas Subordinadas, a ser coordenada por coordenador líder contratado pela Gestora em nome da Classe.

III. As Cotas da Classe serão integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizados pelo Banco Central do Brasil, na conta de titularidade da Classe; ou ainda através da integralização de bens e direitos, respeitados os termos e disposições deste Regulamento, sendo certo que a integralização de bens e direitos deverá ocorrer no prazo

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

máximo de 24 (vinte e quatro meses) ou no prazo estabelecido nos documentos de subscrição das Cotas, conforme aplicável.

III.1. As Cotas poderão ser integralizadas à vista ou mediante a realização de chamadas de capital aos Cotistas, conforme previsto nos documentos de subscrição das Cotas.

III.2. As Cotas objeto de chamadas de capital deverão ser integralizadas conforme as condições previstas nos documentos de subscrição das Cotas, no prazo estipulado pela chamada de capital correspondente, realizada pela Administradora, mediante autorização da Gestora, com no mínimo, 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data limite para depósito, mediante o envio de correspondência dirigida para os Cotistas, por meio de carta ou correio eletrônico, aos endereços de contato informados pelos Cotistas junto à Administradora quando da subscrição de suas respectivas Cotas.

III.3. Para todos os fins, será considerada como data de integralização de Cotas a data em que efetivamente os recursos estiverem disponíveis na conta corrente da Classe.

IV. Inadimplemento dos Cotistas. Em caso de inadimplemento do Cotista na integralização das Cotas ("Cotista Inadimplente"), a Administradora notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) dias corridos a partir da notificação descrita acima, a Administradora poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:

(i) 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 conforme cada Chamada de Capital, atualizados de acordo com a variação *pro rata die* do IPCA desde o encerramento do prazo original para integralização das Cotas, acrescidos de *(a.1)* multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, *(a.2)* de juros anuais de 12% (doze por cento) ao ano sobre o valor inadimplido, e *(a.3)* dos custos de tal cobrança;

(ii) deduzir o valor inadimplido, acrescido de multa e juros conforme o item "(a)" acima, de quaisquer distribuições pelo Fundo devidas a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Cotista Inadimplente;

(iii) contrair, em nome da Classe, empréstimo para sanar o referido inadimplemento e limitado ao valor inadimplido, direcionando os juros e demais encargos ao Cotista Inadimplente, podendo a Administradora, constituir direito real sobre as Cotas do Cotista Inadimplente em garantia ao empréstimo (e direcionar os recebíveis oriundos de tais Cotas do Cotista Inadimplente para sanar tal empréstimo), nas condições acordadas entre a Administradora e a instituição concedente do empréstimo;

(iv) suspender os direitos políticos e econômicos do Cotista Inadimplente, até o completo adimplemento de suas obrigações. Tais direitos políticos e econômicos, conforme descrito neste Regulamento, estarão suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: *(d.1)* a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e *(d.2)* a data de liquidação da Classe;

(v) sem prejuízo de outras medidas a serem tomadas no interesse da Classe, caso o inadimplemento perdure por mais de 90 (noventa) dias contados da data em que o pagamento deveria ter sido realizado, a Administradora e a Gestora, conforme aplicável, ficam desde já autorizados a alienar a totalidade das Cotas (subscritas e integralizadas, se houver) detidas pelo aludido Cotista Inadimplente aos demais Cotistas ou a qualquer terceiro, com deságio de até 40% (quarenta por cento) sobre o valor patrimonial das Cotas já emitidas, no melhor interesse da Classe, com base no patrimônio líquido da Classe na data da alienação, a fim de se obter

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

recursos para pagamento dos valores devidos à Classe, incluindo os custos e despesas descritos no item VIII abaixo.

IV.1. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.

IV.2. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela Administradora ou pela Classe em com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, exceto se de outra forma determinado pela Administradora em sua exclusiva discricionariedade. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista Inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar à Classe em decorrência de referido inadimplemento.

IV.3. Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora, conforme acima previsto.

Cotas Sênior

V. As Cotas Sênior terão as características, vantagens, direitos e obrigações descritas no Apêndice A.

Cotas Subordinadas

VI. As Cotas Subordinadas terão as características, vantagens, direitos e obrigações descritas no Apêndice B.

VII. Os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a renúncia do exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia de Cotistas, conforme recomendação do Comitê de Investimentos.

VIII. A Assembleia de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas das subclasses, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

IX. Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia de Cotistas, no caso de novas emissões de Cotas do Fundo, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3, do distribuidor e do Escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas, caso assim permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais da B3, do distribuidor e do Escriturador, sendo vedada a cessão a terceiros. Ambas as subclasses deverão possuir as mesmas condições financeiras para participação no eventual exercício de direito de preferência. Caberá à deliberação pela Assembleia de Cotistas fixar a data base definindo os Cotistas que terão direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

X. Todas as Cotas de uma mesma subclasse garantem aos seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, desde que operacionalmente viável e observados os prazos e procedimentos da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas da

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

respectiva subclasse já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

XI. A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste anexo e no respectivo documento de aceitação. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o patrimônio líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

C. Distribuição de Rendimentos

I. Observadas as disposições dos respectivos Apêndices, semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os lucros auferidos mensalmente pela Classe poderão ser distribuídos aos Cotistas no mês imediatamente subsequente ao de referência, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos.

II. Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos mensalmente, no 12º (décimo segundo) dia de cada mês, sendo que caso tal data não caia em um Dia Útil, deverá ser realizada no Dia Útil imediatamente subsequente. Considera-se "Dia Útil" como qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

III. Farão jus aos rendimentos da Classe os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

IV. A Classe, sujeita à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de utilização dos recursos ("Cascata de Pagamentos"):

(i) Pagamento das despesas ordinárias da Classe, incluindo a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão;

(ii) Distribuição de rendimentos às Cotas Sênior, até atingir o montante equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas Sênior, conforme definido no Apêndice A;

(iii) Pagamento de amortização das Cotas Sênior com o caixa excedente; e

(iv) Após o pagamento integral das Cotas Sênior, seja a título de rendimentos na forma do item (ii) acima, ou a título de amortização na forma do item (iii) acima, distribuição de rendimentos e amortização das Cotas Subordinadas.

V. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

VI. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio da Classe, a Gestora formará fundos ou reservas de contingência no nível dos Ativos-Alvo, por meio da retenção das integralizações da 1ª (primeira) emissão de Cotas, do retorno de principal decorrente das vendas dos Ativos-Alvo e dos lucros auferidos e apurados segundo regime de caixa, observado o disposto nos regulamentos dos Ativos-Alvo e o previsto nos documentos de subscrição e demais documentos da operação.

VII. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

securities services

Categoria / Tipo:
FII

D. Taxas e outros Encargos

Taxa de Administração	Taxa de Gestão
Correspondente a 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, observada a remuneração mínima de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) por mês.	Correspondente a 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe.

Taxa de Performance

Não será devida taxa de performance pela Classe.

Taxa Máxima de Custódia e Taxa de Escrituração

Taxa Máxima de Custódia: 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe, com valor mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais). A Taxa Máxima de Custódia está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título desta Taxa Máxima de Custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe à título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante.

Taxa de Escrituração: não será devida taxa de escrituração.

I. Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, as taxas de administração e gestão indicadas consideram as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.

II. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado; e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos.

III. A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, de acordo com recomendação da Gestora, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

FORMA DE CÁLCULO

I. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e provisionadas mensalmente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e serão pagas por esta Classe, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados, observados os valores mínimos estabelecidos neste anexo ao Regulamento.

II. A Classe não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

III. As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como nesta Seção D deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente, a partir do mês subsequente à data de início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

IV. A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente pelo Fundo aos demais prestadores de serviços, desde que

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

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

VI. Outros Encargos: O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de Encargos das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

E. Negociação das Cotas

I. Negociação de Cotas: Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e seus Apêndices.

I.1. As Cotas serão depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo "Balcão B3", sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("Fundos21"), administrado e operacionalizado pelo balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do balcão B3.

II. A transferência de titularidade das cotas do Fundo dependerá de validação prévia pela Administradora, a se seu exclusivo critério, incluindo no tocante à verificação, pela Administradora ou pelos distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, da adequação do investidor à subclasse aplicável, bem como do atendimento das demais formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

F. Integralizações, Amortização, Resgate

I. A integralização de Cotas em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

II. Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá (a) formalizar o documento de aceitação da oferta; e (b) assinar o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM 175.

III. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de aceitação da oferta, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de aceitação da oferta.

IV. As cotas do Fundo poderão admitir também a utilização de bens e direitos na integralização do valor das Cotas. Os Ativos-Alvo utilizados na integralização do valor das Cotas deverão ser objeto de laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

V. A integralização do valor das Cotas em ativos deverá ser realizada no prazo previsto no respectivo documento de aceitação da Oferta e deverão observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pela

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

instituição responsável pela escrituração das cotas de emissão do Fundo, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

VI. A Classe realizará amortização ou distribuição de rendimentos das Cotas Sênior mensalmente, se houver recursos suficientes conforme previsto na Cascata de Pagamentos.

VI.1. Para fins de amortização de Cotas, serão obedecidas as seguintes regras, observados os prazos e procedimentos da B3: **(i)** Data de cálculo do valor da Cota de amortização: fechamento da Cota apurado no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da amortização; e **(ii)** Data de Pagamento da Amortização: na data de pagamento da remuneração, observada a Cascata de Pagamentos.

VII. Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas do Fundo será admitido apenas nas seguintes hipóteses: (i) quando do término do prazo de duração da respectiva subclasse; (ii) quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou (iii) quando da liquidação da subclasse, Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

VII.1 Para pagamento do resgate, será utilizado o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da subclasse, Classe e/ou do Fundo.

VIII. O Comitê de Investimentos poderá recomendar amortizações adicionais ou extraordinárias, observadas as condições de liquidez do Fundo e o atendimento à Proporção de Subordinação previstos neste Regulamento.

G. Comitê de Investimento

I. Composição: A Classe deverá ter um comitê de investimentos que será composto por até 5 (cinco) membros, eleitos na primeira Assembleia de Cotistas do Fundo, sendo necessariamente 3 (três) membros indicados pelos cotistas das Cotas Sênior, e 2 (dois) membros indicados pela Gestora, sendo que os membros indicados pela Gestora não terão direito a voto, ressalvadas as disposições previstas neste Regulamento ("Comitê de Investimentos"). O Comitê de Investimento terá um Presidente, eleito na forma do item VII abaixo.

II. Mandato: Os membros do Comitê de Investimento exercerão suas funções por todo o Prazo de Duração da Subclasse Sênior, podendo renunciar ou ser substituídos a qualquer tempo exclusivamente por meio de indicação de outro membro que seja funcionário ou administrador da mesma sociedade que o antigo membro a ser substituído pertencia ou sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico. No caso de renúncia, o fato será comunicado pela Gestora aos cotistas da Classe. Na hipótese de vacância definitiva, caberá ao Presidente do Comitê de Investimentos comunicar tal fato à Gestora, identificando a necessidade de notificação aos Cotistas Seniores para que estes indiquem o respectivo membro a ser substituído.

III. Remuneração: A atividade de membro do Comitê de Investimentos não será remunerada.

IV. Competência: O Comitê de Investimento deverá deliberar sobre as matérias previstas nos documentos de subscrição e demais documentos da operação, sem prejuízo da responsabilidade da Gestora prevista neste Regulamento.

V. Vinculação da Gestora e da Administradora: As deliberações do Comitê de Investimentos, tomadas nos termos deste Regulamento serão vinculantes à Gestora e à Administradora, que deverão observá-las integralmente no exercício de suas funções e de representação da Classe perante terceiros, respeitados os demais termos previstos neste Regulamento e na regulamentação vigente.

VI. Forma e Periodicidade: O Comitê de Investimentos reunir-se-á sempre que necessário, por solicitação de qualquer de seus membros ou, ainda, a convite da Administradora e/ou da Gestora. As reuniões do Comitê de Investimento poderão ser realizadas presencialmente, mediante reuniões telefônicas (*conference calls*) ou por

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

meio eletrônico, e instalar-se-ão com a presença dos 3 (três) membros indicados pelos Cotistas Sênior e pelo menos 1 (um) membro indicado pela Gestora.

VII. Deliberação: As decisões do Comitê de Investimento serão tomadas pelos votos da maioria de seus membros com direito a voto. As decisões deverão ser consolidadas em atas ou correspondência eletrônica, ainda que em forma de sumário, assinadas pelo Presidente do Comitê de Investimento e arquivadas pela Gestora, sendo certo que, nos casos de deliberações por meio de correspondência eletrônica, será dispensada a necessidade de assinaturas, valendo tais correspondências eletrônicas como prova efetiva da deliberação. A Gestora dará ciência das decisões e deliberações do Comitê de Investimento aos cotistas da Classe e deixará tais atas e arquivos, conforme aplicável, à inteira disposição da Administradora, dos órgãos reguladores e de entidades de autorregulação, fornecendo cópias destas se assim lhe for solicitado.

VIII. Documentação: A Administradora será responsável pela formalização e guarda de toda a documentação relacionada ao Comitê de Investimentos, incluindo a obtenção de termo de posse dos membros eleitos e documentos complementares que contenham, no mínimo: **(i)** compromisso de confidencialidade e não utilização de informação privilegiada; **(ii)** compromisso de atuar de forma isenta, não se valendo de sua posição como membro do Comitê de Investimentos para a obtenção de benefício e/ou vantagem direta ou indireta, ou, ainda, realizar operações que eventualmente esteja impedido de realizar, direta ou indiretamente, bem como pelo acompanhamento das atividades do Comitê de Investimentos, zelando para que seu funcionamento esteja em conformidade com o disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

VII.1 A Administradora será responsável pela documentação do Comitê de Investimentos produzida com sua participação ou de sua responsabilidade operacional. Os documentos fornecidos pelos membros indicados pelos Cotistas Sênior são de responsabilidade exclusiva destes, cabendo à Administradora apenas arquivá-los mediante recibo.

H. Substituição de Prestador de Serviços Essencial

I. A Administradora e/ou a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de (a) renúncia; (b) destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas, sendo que, em relação à Gestora, a destituição poderá ocorrer com ou sem justa causa, conforme previsto nos documentos de subscrição e demais documentos da operação; ou (c) descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de profissional imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora.

I.1. Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

II. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

II.1. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no caput, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

II.2. No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que: (a) No caso da renúncia exclusiva da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas nos termos previsos nesta seção. A Administradora deverá indicar um substituto para a Gestora e, enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, a Administradora poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas as atividades atribuídas originalmente à Gestora; (b) a Administradora fica obrigada a

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

permanecer no exercício de suas funções até a transferência dos direitos reais referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

II.3. Aplica-se o disposto no item acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

II.4. No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata o item II acima.

II.5. Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista no item II acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

II.6. Nas hipóteses aqui previstas, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

II.7. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

III. Enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos Cotistas: (a) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez poderá ser realizada pelo Fundo (exceto no caso da alienação de Ativos-Alvo ou Ativos de Liquidez para de pagamento de despesas e encargos da Classe previstos neste Regulamento), observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e (b) a Administradora poderá assumir temporariamente o exercício das funções de gestão da Carteira da Classe ou a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos Ativos-Alvo e Ativos de Liquidez que componham o portifólio do Fundo.

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

V. Caso a Assembleia de Cotistas referida nesta seção aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia de Cotistas para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

V.1. Se (a) a Assembleia de Cotistas prevista acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou (b) tiver decorrido o prazo estabelecido no item II.2., acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

VI. Se a Assembleia de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

VII. O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, (a) colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM 175, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e (b) prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

VIII. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia de Cotistas para deliberar sobre (a) a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou (b) a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

IX. No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

I. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

I. Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da classe de Cotas está negativo: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de Cotas do Fundo; e (ii) condenação do Fundo de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

II. Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável. O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor total dos ativos, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável ("Patrimônio Líquido").

II.1. Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do patrimônio líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, caput, II, "a", da parte geral da Resolução CVM 175; e **(b)** convocar a Assembleia de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo.

II.2. Se, após a adoção das medidas previstas no item "I" acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item "I.1." acima será facultativa.

II.3. Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de Cotistas aqui prevista, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta seção, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

II.4. Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, a Assembleia de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item abaixo.

II.5. Na Assembleia de Cotistas prevista nesta seção, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM 175: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

II.6. A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia de Cotistas pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

II.7. Se a referida Assembleia de Cotistas não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas previstas acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

III. A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

IV. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante neste sentido.

V. Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

VI. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá (a) divulgar fato relevante, neste sentido; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM 175.

J. Liquidação e Encerramento

I. O Fundo entrará em liquidação no término de seu prazo, observada a exceção prevista no item I.1 abaixo desta seção "J. Liquidação e Encerramento", ou por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento ou ainda nas hipóteses específicas para cada subclasse previstas no respectivo Apêndice.

I.1. Caso, no término do Prazo de Duração da Subclasse Sênior, as Cotas Sênior não tenham sido integralmente amortizadas, o Prazo de Duração da Subclasse Sênior será prorrogado automaticamente até que ocorra a integral amortização das Cotas Sênior observados os procedimentos previstos nos regulamentos do FII Pulverizado e do FII Logístico, bem como nos documentos de subscrição e demais documentos da operação, conforme aplicável.

II. A Assembleia que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre: (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

II.1. Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

III. Conforme indicação do Comitê de Investimentos, a liquidação do Fundo, dos Ativos-Alvo ou dos ativos integrantes da carteira dos Ativos-Alvo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, fora do ambiente da B3; ou (iv) por outras formas que venham a ser definidas no âmbito de Assembleia de Cotistas.

IV. Em qualquer caso, a liquidação em dinheiro ou em valores mobiliários será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3.

V. Caso, ao término do Prazo de Duração da Subclasse Sênior, as Cotas Sênior não tenham sido integralmente amortizadas, será permitido aos Cotistas Sênior, em sede de assembleia especial de titulares de Cotas Sênior, ou pelo Comitê de Investimentos, deliberarem pelo uso dos recursos mantidos em fundos de despesas e de liquidez para a amortização integral das Cotas Sênior, respeitadas as demais disposições previstas neste Regulamento, nos documentos de subscrição e demais documentos da operação.

VI. No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM 175, a Administradora (a) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da Classe a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e (b) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da Classe asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

VII. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

IX. Encerramento. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe e do Fundo, conforme aplicável, 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 pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

K. Comunicações

I. Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

II. Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

III. As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

IV. As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas, conforme aplicável, (a) no site da Administradora, no endereço: www.xpi.com.br; e/ou (b) por meio eletrônico disponibilizado pela entidade administradora de mercado organizado nos quais as Cotas estejam admitidas à negociação;

L. Fatores de Risco da Classe

I. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175. Não há garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas, não podendo a Administradora, a Gestora ou qualquer de suas coligadas, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da carteira da Classe por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando do pagamento de remuneração ou amortização de suas Cotas, nos termos deste anexo. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente a seção de Fatores de Risco do Informe Anual do Fundo, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe.

II. Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao regulamento.

M. Recompra

I. A Classe poderá, desde que previamente aprovado em Assembleia de Cotistas, adquirir suas próprias Cotas no mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação ("Recompra"), desde que:

(a) o valor de recompra seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da Recompra;

(b) as Cotas recompradas sejam canceladas; e

(c) o volume de Recompra não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas.

II. Para efeito do disposto no item I. acima, a Administradora deve anunciar a intenção de Recompra, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (catorze) 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, respeitadas as demais disposições eventualmente previstas na regulamentação vigente.

III. O comunicado a que se refere o parágrafo acima: (i) será considerado válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (ii) deverá conter informações sobre a existência de programa de Recompra e quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios.

IV. O limite a que se refere o inciso (c) do item I. acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe na data do comunicado de que trata o item III. acima.

V. É vedado à Classe recomprar suas próprias Cotas: **(i)** sempre que a Administradora ou a Gestora 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)** de forma a 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.

VI. A Classe poderá realizar ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das suas Cotas, as quais devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, sendo certo que as Cotas recompradas pela Classe devem ser canceladas.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

securities services

Categoria / Tipo:
FII

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

securities services

Categoria / Tipo:
FII

Apêndice A

APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE A DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO TRX MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Cotas Sênior" e "Subclasse Sênior", respectivamente)

Prazo de Duração:

Até 72 (setenta e dois) meses contados da data da primeira integralização ("Prazo de Duração da Subclasse Sênior"), prorrogáveis por mais 2 (dois) períodos adicionais de 12 (doze) meses mediante deliberação em Assembleia de Cotistas.

A. Características, Vantagens e Restrições das Cotas Sênior

I. As Cotas Sênior da Classe única do Fundo terão as seguintes vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo I:

I.1. Sem prejuízo do pagamento das taxas e encargos do Fundo, incluindo toda e qualquer remuneração, custos e despesas relacionados às operações estruturadas de captação ou financiamento obtidos pela Classe até o final do prazo de duração das Cotas, os cotistas detentores de Cotas Sênior terão prioridade no recebimento de rendimentos em relação às Cotas Subordinadas, conforme definido na Cascata de Pagamentos e conforme detalhado abaixo:

(i) O Fundo buscará atingir, para as Cotas Sênior uma rentabilidade equivalente a 100% da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, extra-grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, disponível na página na internet (http://www.b3.com.br) ("Taxa DI") acrescido de um *spread* de 2,15% (dois inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, incidente no primeiro dia sobre o valor de integralização das Cotas Sênior e diariamente após tal data sobre tal valor já corrigido pela Taxa DI, excluídos da base de cálculo valores que tenham sido amortizados aos Cotistas Sêniores das Cotas Sênior ("Rendimentos Prioritários Cotas Sênior"); e

(ii) Caso verificado algum evento de majoração de rendimentos no nível do FII Logístico, nos termos do seu regulamento, tais eventos de majoração de rendimentos deverão ser incorporados aos Rendimentos Prioritário Cotas Sênior para todos os fins, conforme aplicável.

I.2. Para fins do item "I.1" acima, o Fundo procurará distribuir mensalmente às Cotas Sênior, rendimentos suficientes para que as Cotas Sênior atinjam retorno equivalente aos Rendimentos Prioritários Cotas Sênior.

I.3. Os Rendimentos Prioritários Cotas Sênior deverão ser pagos aos detentores de Cotas Sênior de forma acumulada. Nesse sentido, caso, em qualquer mês, a Administradora verifique que os montantes disponíveis para distribuição dos rendimentos das Cotas Sênior não sejam suficientes para o pagamento integral dos Rendimentos Prioritários Cotas Sênior, a diferença entre (i) os Rendimentos Prioritários Cotas Sênior e (ii) os rendimentos efetivamente pagos aos detentores de Cotas Sênior será automaticamente acumulada para pagamento na próxima data de distribuição de rendimentos, incidindo o respectivo Rendimento Prioritário Cotas Sênior devido sobre tais montante acumulados (e assim subsequentemente quando não for possível o pagamento total da diferença na data de pagamento de rendimentos seguinte e assim sucessivamente).

I.4. A Classe realizará amortização do principal das Cotas Sênior, a qual deverá ser realizada mensalmente, sempre que houver recursos suficientes conforme previsto na Cascata de Pagamentos.

II. Adicionalmente, as Cotas Sênior terão as seguintes características específicas:

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

(i) As Cotas Sênior possuem prioridade no recebimento de remuneração e amortização em relação às Cotas Subordinadas, de forma que não há rentabilidade esperada para as Cotas Subordinadas, as quais farão jus ao resultado remanescente da Classe, após o resgate integral das Cotas Sênior.

(ii) Público-alvo das Cotas Sênior: Investidores Profissionais.

(iii) Cálculo do Valor Unitário: O valor unitário das Cotas Sênior será calculado diariamente, conforme a fórmula abaixo:

$$VCSr_t = \frac{Srn_t}{QuantCotasSrn}$$

Onde:

$VCSr_t$: valor unitário da Cota Sênior calculado na data "t"

$QuantCotasSr_n$: é o número de Cotas Sênior em circulação

Srn_t : valor das Cotas Sênior" calculado na data "t", calculado da seguinte forma ("Patrimônio Líquido da Cota Sênior"):

$$Srn_t = Srn_{t-1} \times (1+i)^{\left(\frac{D_t - D_{t-1}}{252}\right)} - R_t$$

Onde:

Srn_{t-1} : valor das Cotas Sênior calculado na data "t-1" ao final do dia, sendo certo que para a primeira apuração (t=0), o valor considerado será o valor unitário de integralização

i : Taxa de rendimento alvo vigente das Cotas Sênior ao ano na data "t"

$(D_t - D_{t-1})$: Dias Úteis entre a data de cálculo D_t e a Data de cálculo anterior ao D_{t-1}

R_t: soma de pagamentos, incluindo rendimentos e amortizações, realizados para os detentores das Cotas Sênior da Subclasse "n" na data "t"

III. As Cotas Sênior serão consideradas automaticamente resgatadas na data em que o Patrimônio Líquido da Cota Sênior atingir o valor de R$ 0,00 (zero reais).

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.

securities services

Categoria / Tipo:
FII

Apêndice B

APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE B DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO TRX MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Cotas Subordinadas" e "Subclasse Subordinada", respectivamente)

Prazo de Duração:

Indeterminado

A. Características, Vantagens e Restrições das Cotas Subordinadas

I. As Cotas Subordinadas da Classe única do Fundo subordinam-se às Cotas Sênior, nos termos da Cascata de Pagamentos, para fins de recebimento de rendimentos, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento e seu respectivo Anexo.

II. Adicionalmente, as Cotas Subordinadas, terão as seguintes características específicas:

(i) Público-alvo das Cotas Subordinadas: Investidores Profissionais.

(ii) Prazo de Duração das Cotas Subordinadas: A Subclasse Subordinada terá prazo de duração idêntico ao do Fundo.

(iii) Cálculo do Valor Unitário: O valor unitário das Cotas Subordinadas será calculado diariamente, devendo corresponder ao Patrimônio Líquido da Classe (i) deduzido do valor das Cotas Sênior em circulação; (ii) dividido pelo número de Cotas Subordinadas em circulação na respectiva data de cálculo.

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/A4GQT-YHEWY-FMUCK-G3B92.