

## **ANEXO I**

### **REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BIOTIC**

## ÍNDICE

**CAPÍTULO I - DO FUNDO**

**CAPÍTULO II – DO OBJETO DO FUNDO**

**CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO**

**CAPÍTULO V – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**CAPÍTULO VI – DAS COTAS**

**CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**CAPÍTULO VIII - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**CAPÍTULO IX - DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS** **CAPÍTULO X - DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA**

**CAPÍTULO XI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**CAPÍTULO XII - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**CAPÍTULO XIII - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES** **CAPÍTULO**

**XIV - DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR** **CAPÍTULO XV - DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR** **CAPÍTULO XVI - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**CAPÍTULO XVII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**CAPÍTULO XVIII - REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**CAPÍTULO XIX - DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**CAPÍTULO XX - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**CAPÍTULO XXI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

## CAPÍTULO I - DO FUNDO

**Art. 1º.** O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BIOTIC** (“**FUNDO**”), CNPJ 43.617.647/0001-70, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472/08”) e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.

§ 1º. O **FUNDO** é administrado e será representado pela BRB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede SAUN Quadra 5, Lote C, Bloco C, 2º andar, Brasília-DF, e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 33.850.686/0001-69, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1399, de 4 de junho de 1990, (doravante simplesmente denominado “ADMINISTRADOR”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico do **ADMINISTRADOR** ([www.brb.com.br](http://www.brb.com.br)).

§ 2º. As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.584, de 28 de março de 2014, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.744.231/0001-14 (doravante simplesmente denominado “GESTOR”). O **GESTOR** é empresa signatária dos princípios para o Investimento Responsável (PRI), do Pacto Global da ONU e do Carbon Disclosure Project (CDP) e adotará, no desenvolvimento de suas funções, práticas de sustentabilidade ambiental e de responsabilidade social corporativa compatíveis com o mercado em que atua.

§ 3º Não obstante os poderes a serem outorgados ao **GESTOR** pelo **FUNDO**, a análise, sem prejuízo do procedimento decisório interno do **GESTOR**, seleção e recomendação dos Ativos Alvo, serão aprovados por um Comitê de Investimentos que será composto por representantes da BIOTIC S.A., subsidiária integral da Terracap Agência de Desenvolvimento do Distrito Federal – Terracap, criada para a implantação do Parque Tecnológico de Brasília - BIOTIC, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, Parque Tecnológico de Brasília, Lote 04, Edifício de Governança, Bloco “B”, “2” – CEP: 70.635-815 e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 29.580.134/0001-00 (“BIOTIC S.A.”) e do **GESTOR**, cada um devendo indicar 2 (dois) representantes titulares e 2 (dois) representantes suplentes, e um representante titular que será escolhido em conjunto pelo **GESTOR** e a BIOTIC S.A., com o

objetivo de cuidar da gestão, controle e estruturação do empreendimento a ser desenvolvido no Imóvel Alvo do **FUNDO** (“**Comitê de Investimentos**”). Referido Comitê de Investimentos deverá ter suas atribuições definidas no Contrato de Gestão a ser firmado entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, com a interveniência e anuência da BIOTIC S.A.

§ 4º. O **FUNDO** foi constituído em conformidade com o procedimento competitivo de solicitação de propostas (“Request for Proposal”) conduzido pela BIOTIC S.A com a assessoria da BRB Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, com o objetivo de selecionar o Coordenador Líder na Estruturação e Distribuição de veículos financeiros a serem constituídos no intuito de implementar o BIOTIC.

§ 5º. O **FUNDO** deverá observar a legislação aplicada a ambientes de inovação e ao Parque Tecnológico de Brasília, em especial as Leis Complementares distritais nº 679, de 30 de dezembro de 2002, e nº 923, de 10 janeiro de 2017, que definem a área e o escopo do BIOTIC, a Lei Distrital nº 6.140, de 03 de maio de 2018, que dispõe sobre estímulos ao desenvolvimento da pesquisa científica e tecnológica e à inovação no ambiente produtivo do Distrito Federal, e a Lei nº 6.620, de 10 de junho de 2020, que estabelece diretrizes de "Cidade Humana, Inteligente, Sustentável e Criativa – CHISC".

§ 6º. O **FUNDO** é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

§ 7º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos titulares de cotas do **FUNDO** (“cotistas”), poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: [www.brb.com.br](http://www.brb.com.br).

§ 8º. O Fundo poderá ser caracterizado como "Fundo Verde", observado que:

**I.** Os recursos do **FUNDO** não serão utilizados para outros fins além dos definidos na Política de Investimento prevista no Capítulo III abaixo, com base no objetivo do **FUNDO** descrito no Capítulo II a seguir, que, dentre outros, visa gerar benefícios socioambientais, tais como: a promoção de desenvolvimento compacto, conectividade urbana, incentivo ao pedestrianismo, saúde e bem estar, conforto ambiental, biodiversidade nativa, eficiência energética, conservação hídrica, economia circular, seleção de materiais construtivos sustentáveis, governança e desenvolvimento local.

**II.** o FUNDO poderá ser caracterizado como "Fundo Verde" conforme parecer independente a ser elaborado pelo Agente de Avaliação Externa, com base em: (a) desempenho socioambiental dos projetos imobiliários que forem desenvolvidos no Imóvel Alvo e demais Ativos Alvo, avaliado pelo Agente de Avaliação Externa; e (b) atendimento às diretrizes estabelecidas a Projetos Verdes, preponderantemente, as diretrizes previstas no Guia para Emissão de Produtos Financeiros Verdes no Brasil, divulgado pelo Conselho Empresarial Brasileiro para o Desenvolvimento Sustentável (CEBDS) em conjunto com a Federação Brasileira de Bancos (FEBRABAN), a publicação “NÃO PERCA ESSE BOND” da SITAWI Finanças do Bem, e/ou outros princípios estabelecidos para Produtos Financeiros Verdes e climáticos como Green Bond Principles (GBP), divulgados pela International Capital Market Association (ICMA), e taxonomia da Climate Bond Initiative;

**III.** o FUNDO divulgará anualmente um relatório de impacto, enquanto o fundo estiver ativo, demonstrando a alocação dos recursos do investimento em Ativos Alvo e os benefícios ambientais atingidos;

**IV.** Anualmente o Agente de Avaliação Externa emitirá um “Parecer Independente” para confirmar que o uso de recursos e desempenho socioambiental seguem alinhados às diretrizes analisadas. Caso os ativos do FUNDO percam alinhamento aos critérios analisados, este poderá perder o rótulo de "Fundo Verde";

**V.** Os Pareceres Independentes e os Relatórios de Impactos, caso disponíveis tais documentos, serão divulgados no endereço eletrônico do Administrador: [www.brb.com.br](http://www.brb.com.br).

§9º. O Agente de Avaliação Externa fornecerá ao FUNDO relatórios anuais, contendo as seguintes informações:

**I.** Uso de recursos: alocação anual dos recursos captados;

**II.** Gestão dos recursos: verificação de procedimento de gestão dos recursos captados para garantir destinação a projetos e atividades que sustentem a classificação do FUNDO como Verde;

**III.** Relato: avaliação do reporte de indicadores financeiros e ambientais por parte do Fundo

**IV.** Benefícios ambientais e sociais: medição dos benefícios e indicadores do empreendimento imobiliário

V. Gestão de impactos socioambientais adversos: acompanhamento da implementação de medidas de mitigação previamente identificadas no processo de licenciamento ambiental.

## CAPÍTULO II – DO OBJETO DO FUNDO

**Art. 2º.** O FUNDO tem por objetivo o desenvolvimento urbano e imobiliário do BIOTIC, por meio da aquisição do imóvel onde será realizada a implantação do Distrito de Inovação BIOTIC (“BIOTIC”), qual seja, Lote 1 do Parque Tecnológico de Brasília, com área de 958.898,00 m<sup>2</sup> (novecentos e cinquenta e oito mil oitocentos e noventa e oito metros quadrados), localizado na Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII, conforme descrito no R.01 da matrícula nº 109.616 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (“Imóvel Alvo”) e, complementarmente, para o desenvolvimento de infraestrutura e exploração de negócios imobiliários que visem

à instalação e operação de instituições que atuam na fronteira tecnológica, dependentes de pesquisa e desenvolvimento, nos seguintes ativos: (i) outros imóveis localizados no entorno ou relacionados ao pleno desenvolvimento do BIOTIC; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FII”) admitidas à negociação nos mercados organizados administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”) e que sejam relacionados ao desenvolvimento do BIOTIC (iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), que sejam relacionados ao desenvolvimento do BIOTIC; (iv) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures que sejam emitidos para o desenvolvimento do BIOTIC; (v) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e relacionadas ao BIOTIC ou às atividades ali desenvolvidas; (vi) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 que eventualmente sejam necessários ao desenvolvimento do BIOTIC; (vii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário cujos objetos sejam relacionado ao BIOTIC; (viii) cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII e relacionadas ao BIOTIC (em conjunto com as o Imóvel Alvo, os “Ativos Alvo”).

§ 1º. O desenvolvimento urbano e imobiliário do BIOTIC tem como compromisso a implantação de um distrito de inovação com os seguintes princípios:

- I. Área urbana com vida cívica dinâmica e vibrante;
- II. Sustentabilidade e integração da natureza com a vida urbana;

III. Sistema ecológico resiliente, respeitando os aspectos naturais e climáticos da região;

IV. Aplicação de tecnologia para gerenciar conforto e segurança da comunidade.

§ 2º. Os projetos a serem desenvolvidos pelo **FUNDO** deverão incorporar, tanto nas obras de infraestrutura como das edificações, estratégias e selos de certificações ambientais, tais como LEED, SITES, WELL, FITWELL, HQE-Aqua e GBC Casa, a serem escolhidas conforme tipologia e estratégia de desenvolvimento do BIOTIC.

§ 3º. O **FUNDO** poderá, por meio de captação de recursos no mercado de capitais, executar projetos de expansão, melhoramentos na infraestrutura, aquisição, locação (típica ou *built suit*), exploração do direito de superfície e arrendamento do Imóvel Alvo e demais ativos que integrem do BIOTIC, para os fins de desenvolvimento e fomento do ambiente de inovação e sustentabilidade do BIOTIC, bem como firmar parcerias para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo. Excepcionalmente, observadas as atribuições do Comitê de Investimentos, o **FUNDO** poderá alienar parcialmente o Imóvel Alvo e/ou os demais ativos que integrem do BIOTIC, para os fins de desenvolvimento e fomento do ambiente de inovação e sustentabilidade do BIOTIC.

§ 4º. Os Ativos Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I. Não poderão integrar o ativo do **ADMINISTRADOR**, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II. Não comporão a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III. Não poderão ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**.

§ 5º. O investimento do **FUNDO** no Imóvel Alvo deverá representar, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**

§ 6º. Adicionalmente ao disposto no *caput*, o **FUNDO** poderá investir em Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimentos do **FUNDO** definida no Capítulo abaixo.

§ 7º. Os investimentos e desinvestimentos do **FUNDO** em Ativos Alvo e/ou em Aplicações Financeiras serão realizados diretamente pelo **GESTOR**, observadas as atribuições do Comitê de Investimentos, nos termos do Contrato de Gestão.

### **CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º.** Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no Artigo 2º retro, os recursos do **FUNDO** serão aplicados diretamente pelo **GESTOR**, ou pelo **ADMINISTRADOR** por indicação do **GESTOR**, conforme o caso, observadas as atribuições do Comitê de Investimentos, nos termos do Contrato de Gestão, de forma a proporcionar ao cotista a valorização e rentabilidade de suas cotas, mediante a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

- (i) auferir receitas por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície para e/ou, excepcionalmente, venda dos Ativos-Alvo integrantes do seu patrimônio, observadas as atribuições do Comitê de Investimentos, podendo, inclusive:
  - (a) ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes do Imóvel-Alvo ou demais Ativos-Alvo; e
  - (b) realizar, conforme aplicável, no Imóveis-Alvo, construções, incorporações imobiliárias, reformas ou readequação (retrofit).
- (ii) auferir rendimentos advindos da aquisição dos demais Ativos-Alvo; e
- (iii) auferir rendimentos advindos da aquisição das Aplicações Financeiras.

§ 1º. Os rendimentos acima mencionados poderão estar significativamente concentrados em uma mesma fonte pagadora, não havendo limite de investimento por Imóvel-Alvo ou Ativos Alvo.

§ 2º. O **FUNDO** poderá adquirir Ativos-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais ou outros tipos de gravames anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 3º. Quando o investimento do **FUNDO** se der em projetos de construção, caberá ao **ADMINISTRADOR**, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

§ 4º. O Fundo poderá participar de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície do BIOTIC a empresas securitizadora de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente, observadas as atribuições do Comitê de Investimentos.

**Art. 4º.** Os recursos financeiros do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam



aplicados em Ativos Alvo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo a regulamentação aplicável (“Aplicações Financeiras”):

- I. Cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08;
- II. Títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papeis;
- III. Certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior ao risco soberano, atribuída pelas agências Standard & Poor’s e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody’s Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e
- IV. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

§ 1º. Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do **FUNDO**, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para o desenvolvimento do Imóvel-Alvo ou a aquisição dos demais Ativos Alvo, deverá ser mantida em Aplicações Financeiras, observados os limites e prazos impostos pela regulamentação aplicável.

§ 2º. Caso, a qualquer momento durante a existência do **FUNDO**, o **GESTOR**, observadas as atribuições do Comitê de Investimentos, nos termos do Contrato de Gestão não encontre Ativos Alvo para investimento pelo **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de principal, após o recebimento de recomendação do **GESTOR**.

§ 3º. As Aplicações Financeiras realizadas no **FUNDO** não contam com garantia do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR**, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

§ 4º. Os investimentos que não sejam aplicados no Imóvel Alvo não serão direcionados para investimentos em Ativos Alvo de emissores pertencentes aos setores de maior impacto social e ambiental, como estipulado pelo Agentes de Avaliação Externa.

**Art. 5º.** Os recursos das emissões de cotas do **FUNDO** serão destinados ao desenvolvimento do Imóvel-Alvo ou à aquisição dos demais Ativos Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do **FUNDO**.

**Art. 6º.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO**, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o **FUNDO** e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

**Art. 7º.** Os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos dos Ativos Alvos, deverão ser utilizados para os eventos a seguir relacionados, nessa ordem:

- a) Pagamento de custos administrativos e demais encargos do **FUNDO**;
- b) Pagamento de Taxa de Administração e da Taxa de Performance (conforme abaixo definidas);
- c) Pagamento de despesas com a aquisição dos Ativos Alvo e formação da Reserva de Contingência, se o caso, conforme definido no Artigo 21 abaixo; e
- d) Investimentos em novos Ativos Alvo.

Parágrafo único. Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência (conforme definido no Art. 21 deste Regulamento) não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no caput deste Artigo 7º, o **FUNDO** poderá, observadas as recomendações do **GESTOR**, observadas atribuições do Comitê de Investimentos, nos termos do Contrato de Gestão, excepcionalmente **a)** alienar Ativos Alvo; ou **b)** promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no Artigo 20 deste Regulamento.

**Art. 8º.** É vedado ao **FUNDO**, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento, em relação às atividades do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR**:

- I. aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;
- II. aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;
- III. manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

IV. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e

V. realizar operações classificadas como *day trade*.

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

#### **CAPÍTULO IV – DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 10.** A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes de representação do **FUNDO**, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do **GESTOR**, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

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

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

§ 3º. O **ADMINISTRADOR**, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**.

§ 4º. Sem prejuízo do disposto nos parágrafos anteriores, as operações e atos relacionados à seleção, aquisição e alienação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras serão realizados, praticados e/ou exercidos pelo **GESTOR**, em nome do **FUNDO**, observadas as atribuições do Comitê de Investimentos, nos termos do Contrato de Gestão.

§ 5º. O **ADMINISTRADOR** outorga ao **GESTOR** poderes para que este pratique as atividades descritas no §4º acima, bem como aquelas inerentes às suas atividades na qualidade de gestor do **FUNDO**, podendo o **GESTOR**, para tanto, adquirir e alienar os Ativos Alvo e Aplicações Financeiras pertencentes ao **FUNDO**, observadas as atribuições do Comitê de Investimentos, nos termos do Contrato de Gestão, a Política de Investimentos e o objetivo do **FUNDO**, bem como comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras, além de firmar os documentos que se fizerem necessários para a celebração dos atos e operações do **FUNDO** relacionadas às transações dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em assembleia geral.

§ 6º. O **ADMINISTRADOR**, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, em nome e às expensas do **FUNDO**:

- I. Instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. Empresa especializada na administração e gestão de empreendimentos imobiliários, que eventualmente venham a integrar o seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos;
- III. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**, conforme o Artigo 2º; e
- IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§ 7º. Os serviços a que se referem os incisos I e II do §6º acima poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

§ 8º. O **ADMINISTRADOR** poderá contratar formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Artigo 12 abaixo.

**Art. 11.** O **ADMINISTRADOR** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente; e
- VI. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** poderá, em nome do **FUNDO**, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

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

§ 3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros, auditoria independente e avaliação externa serão considerados despesas do **FUNDO**, nos termos do Artigo 47 deste Regulamento. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração devida ao **ADMINISTRADOR**.

**Art. 12.** É vedado ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo único. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR** e/ou ao consultor especializado, caso seja contratado, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

## **CAPÍTULO V –DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Art. 13.** Poderão integrar o patrimônio do **FUNDO** os Ativos Alvo, as Aplicações Financeiras e demais ativos permitidos pela legislação cuja aquisição seja necessária para direta ou indiretamente permitir a estruturação e o desenvolvimento do BIOTIC.

## **CAPÍTULO VI –DAS COTAS**

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

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

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

§ 3º. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do **FUNDO**, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

§ 4º. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 5º. Depois de as cotas estarem integralizadas e estando o **FUNDO** devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do **FUNDO** neste mercado. O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no Artigo 17, inciso II, alínea “c)” deste Regulamento.

§ 6º. O titular de cotas do **FUNDO**:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o Imóvel Alvo, demais Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que

subscrever; e

III. Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 7º. As cotas do **FUNDO** somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- I. quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- II. quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou
- III. quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 8º. Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos incisos I a III do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

## **CAPÍTULO VII - DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 15.** O **ADMINISTRADOR**, com vistas à constituição do **FUNDO**, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO**, no total de até 22.000.000 (vinte e dois milhões) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem) cada, no montante de R\$ 2.200.000.000,00 (dois bilhões e duzentos milhões de reais), em série única (“Primeira Emissão”).

§ 1º. As cotas da Primeira Emissão serão integralizadas, no ato da subscrição ou mediante chamada de capital, em moeda corrente nacional. As chamadas de capital serão realizadas pela Administradora, mediante orientação do Gestor. Na Primeira Emissão será também admitida integralização de cotas mediante a conferência do Imóvel Alvo, conforme laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

§2º. As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do **FUNDO**, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Primeira Oferta”), mediante competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08.

§ 3º. A subscrição de cotas será formalizada junto ao **ADMINISTRADOR**, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas, documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor e/ou compromisso de investimento (“Compromisso de



Investimento”), que conterà todas as disposições referentes à integralização das cotas subscritas, mediante o qual o investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

§ 4º. O **ADMINISTRADOR** informará à CVM a data da primeira integralização das cotas do **FUNDO** no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

## **CAPÍTULO VIII - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 16.** Após a Primeira Emissão, as ofertas públicas de cotas do **FUNDO** deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas ou na decisão do **ADMINISTRADOR**, conforme mencionado no Artigo 18 deste Regulamento, e no boletim de subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08, conforme mencionado no Artigo 18 deste Regulamento.

§ 1º. No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor, e, se for o caso, o Compromisso de Investimento, que será autenticado pelo **ADMINISTRADOR** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º. Os pedidos de subscrição somente poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta de cotas do **FUNDO**.

§ 3º. A integralização das cotas do **FUNDO** será feita em moeda corrente nacional, à vista, ressalvadas as hipóteses de emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição.

§ 4º. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

§ 5º. Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estarão disponíveis ao investidor, nas páginas da rede mundial de computadores do **ADMINISTRADOR**, da CVM, da B3 e dos distribuidores das cotas objeto da oferta, o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

I. das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do **FUNDO**, especialmente aqueles referentes ao objeto e à política de



investimento do **FUNDO**; e

II. dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, da Taxa de Administração devida e dos demais valores a serem pagos a título de encargos do **FUNDO**.

§ 6º. Adicionalmente ao disposto no parágrafo anterior, na hipótese de a oferta pública das cotas do **FUNDO** ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o subscritor deverá declarar:

I. estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e

II. estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

§ 7º. O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

§ 8º. As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

**Art. 17.** Para fins de subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO**, tendo em vista a ausência de limite de subscrição de cotas por cotista, nos termos do Art. 14, § 3º, acima, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor, observar que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. Não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração dos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, de acordo com o inciso II do parágrafo único do artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme atualmente vigente, pelo cotista pessoa física desde que cumulativamente observados os seguintes requisitos:

a) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo **FUNDO** e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**;

b) o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e

c) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados nos incisos I e II deste Artigo e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

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

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

## **CAPÍTULO IX - DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 18.** Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no Artigo 15 deste Regulamento, o **ADMINISTRADOR** poderá, após o recebimento de recomendação do **GESTOR**, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões), para atender à política de investimentos do **FUNDO**, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Nova Emissão”). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo **ADMINISTRADOR**. O comunicado a ser enviado pelo **ADMINISTRADOR** deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do direito de preferência e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista:  
(a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do

patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início da respectiva oferta, no caso de oferta pública segundo a Instrução CVM nº 400/03, ou à divulgação de fato relevante no caso de oferta pública com esforços restritos segundo a Instrução CVM nº 476/09, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de aderir prioritariamente à oferta, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, contados do 4º (quarto) Dia Útil subsequente à data de início da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável. O período de prioridade aos cotistas será realizado concomitantemente à distribuição das cotas junto aos investidores, conforme procedimento que vier a ser estabelecido para a Nova Emissão;

III. Na Nova Emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;

IV. As cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo **FUNDO** com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;

VI. É permitido ao **ADMINISTRADOR**, por recomendação do **GESTOR**, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor,

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 seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento);

VIII. Constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o **ADMINISTRADOR**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente reverterá ao **FUNDO**;

IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica o **ADMINISTRADOR** autorizado a prosseguir na execução do valor devido.

Parágrafo único. Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

## **CAPÍTULO X - DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA**

**Art. 19.** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas da Primeira Emissão. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas no mercado primário, relativamente às Novas Emissões de cotas, mediante definição do **ADMINISTRADOR**, após o recebimento da recomendação do **GESTOR**, ou em Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso.

Parágrafo único. Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do Fundo.

## **CAPÍTULO XI - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 20.** A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do Artigo 32 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º. O **FUNDO** deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de

dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, mensalmente, a critério do **ADMINISTRADOR**, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis dos meses de Fevereiro e Agosto, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo **ADMINISTRADOR**, com base em recomendação do **GESTOR**.

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

§ 3º. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do **FUNDO**, devidamente inscritas e integralizadas, no fechamento do 5º (quinto) último Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 4º. Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (a) de rendimentos dos Ativos Alvo; (b) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

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

**Art. 21.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, o **ADMINISTRADOR** poderá constituir uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo único. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa nos termos do § 1º do Artigo 20 acima, até que se atinja o limite

acima previsto.

## **CAPÍTULO XII - DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**Art. 22.** Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR** do **FUNDO**, sendo certo que enquanto não contratado o **GESTOR**, suas atribuições serão de responsabilidade do **ADMINISTRADOR** e:

§ 1º. Cabe ao **ADMINISTRADOR**:

- I. Observar a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. Realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do **FUNDO**);
- III. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do **ADMINISTRADOR**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do **ADMINISTRADOR**; c) não compõem a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADOR**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do **ADMINISTRADOR**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do **ADMINISTRADOR**, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- IV. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos profissionais ou empresas contratadas conforme Artigo 10, § 6º e Artigo 11 deste Regulamento;
- V. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;
- VI. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

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

VIII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

IX. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

X. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

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

XIII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

XIV. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**.

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

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

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

XVIII. Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento;



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

XX. abrir e movimentar contas bancárias;

XXI. adquirir e alienar títulos pertencentes ao **FUNDO**, nos termos da Política de Investimentos;

XXII. transigir;

XXIII. representar o **FUNDO** em juízo e fora dele;

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

XXV. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições ora estabelecidos e as diretrizes do **GESTOR**.

XXVI. Manter o controle e exigir de quaisquer locatários de empreendimentos imobiliários que sejam erigidos no Imóvel Alvo e/ou dos responsáveis pelas obras que sejam realizadas no Imóvel Alvo a obtenção, manutenção e conservação em vigor (e, nos casos em que apropriado, a renovação de modo tempestivo) de todas as autorizações, aprovações, licenças, permissões, alvarás e suas renovações, necessárias à implantação, desenvolvimento, operação e desenvolvimento dos referidos empreendimentos imobiliários;

XXVII. não utilizar os recursos do **FUNDO** em atividades para as quais não possua a licença ambiental, válida e vigente, exigida pela competente Legislação Socioambiental;

XXVIII. cumprir e fazer com que as demais partes atuantes na implantação, desenvolvimento, operação e desenvolvimento de empreendimentos Imobiliários que sejam erigidos no Imóvel Alvo, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor do Empreendimento Imobiliário ou da empresa responsável pelo Empreendimento Imobiliário, sob qualquer forma, durante o prazo de vigência do Fundo, cumpram as obrigações oriundas da legislação e da regulamentação ambiental e trabalhista relativa à saúde e segurança ocupacional aplicável às sociedades de propósito específico e/ou à empresa responsável pelo(s) empreendimento(s) imobiliário(s), inclusive no que se refere à inexistência de trabalho escravo e infantil (“Legislação Socioambiental”); e

XXIX. manter o controle e exigir de quaisquer locatários de empreendimentos



imobiliários que sejam erigidos no Imóvel Alvo e/ou dos responsáveis pelas obras que sejam realizadas no Imóvel Alvo a obtenção de todos os documentos (laudos, estudos, relatórios e licenças) previstos nas normas de proteção ambiental e/ou trabalhista relativas à saúde e segurança ocupacional relacionados aos referidos empreendimentos imobiliários desenvolvidos no Imóvel Alvo, contratando os terceiros competentes, se necessário, para atestar o seu cumprimento e manter as licenças e outorgas em pleno vigor e eficácia, bem como informar aos seus cotistas, sobre a existência de manifestação desfavorável de qualquer autoridade.

§ 2º Será de responsabilidade do **GESTOR**:

- I. Analisar o Laudo de Avaliação do Imóvel Alvo e suas posteriores atualizações;
- II. Acompanhar a carteira de Ativos Alvo do **FUNDO**;
- III. Zelar pela realização dos projetos a serem desenvolvidos no Imóvel Alvo segundo os preceitos de inovação, sustentabilidade, resiliência, bem estar e saúde dos futuros habitantes que norteiam o projeto relacionado ao BIOTIC;
- IV. Analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos em Ativos Alvo ou desinvestimentos de Ativos Alvo para o **FUNDO** e a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do **FUNDO**;
- V. Analisar, selecionar, avaliar e recomendar a contratação de prestadores de serviço pelo **FUNDO** e para o desenvolvimento de seus objetivos;
- VI. Estruturar e providenciar a realização de *due diligence*, quando aplicável, e executar investimentos para o **FUNDO** em Ativos Alvo;
- VII. Monitorar e acompanhar cada investimento realizado pelo **FUNDO** em Ativos Alvo;
- VIII. Conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos do **FUNDO** em Ativos Alvo, quando o caso;
- IX. Monitorar o cumprimento integral pelo **FUNDO** dos limites previstos neste Regulamento e na legislação aplicável;
- X. Supervisionar a conformidade dos investimentos do **FUNDO** com a Política de Investimento e objetivo do **FUNDO**, conforme princípios descritos neste Regulamento;
- XI. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, a valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;

XII. Sugerir à Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do **FUNDO**;

XIII. Fornecer todas as informações ao **ADMINISTRADOR** para a elaboração dos relatórios de sua competência; e

XIV. Celebrar, dentro de sua competência, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**.

§ 3º O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas, buscando sempre observar os princípios norteadores do projeto relacionado ao BIOTIC no que se refere à adoção de critérios de investimentos ASG.

**Art. 23.** Observado o disposto no § 1º abaixo, o **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto.

§ 1º. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará, na medida em que o **FUNDO** for convocado, todas as pautas das assembleias gerais e as levará ao conhecimento do **GESTOR** no Dia Útil imediatamente subsequente ao recebimento da convocação, para que o **GESTOR** se manifeste, em até 2 (dois) Dias Úteis, sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considere o tema relevante, o **GESTOR** deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto. Caso o **GESTOR** não se manifeste no prazo anteriormente mencionado, o **ADMINISTRADOR** deverá considerar, a seu exclusivo critério, a relevância do tema a ser votado e optar por participar ou não da respectiva assembleia.

§ 2º. As decisões do **GESTOR** quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto do **GESTOR**, com o objetivo de preservar os interesses do **FUNDO**, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

§ 3º. A política de voto de que trata o § 2º acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do **GESTOR**:  
<https://integralbrei.com.br>

**Art. 24.** As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pelo **GESTOR**, que poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar

os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável, selecionar, adquirir, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo ou as Aplicações Financeiras.

**Art. 25.** O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** devem transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**Art. 26.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR** dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 1º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou de pessoas a eles ligadas, se houver;

II. A alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do **FUNDO** tendo como contraparte o **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR** ou pessoas a eles ligadas, se houver;

III. A aquisição, pelo **FUNDO**, de imóvel de propriedade de devedores do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. A contratação, pelo **FUNDO**, de pessoas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou ao **GESTOR**, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do **FUNDO**; e

V. A aquisição, pelo **FUNDO**, de valores mobiliários de emissão do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR** ou pessoas a eles ligadas, se houver.

§ 3º. Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

I. A sociedade controladora ou sob controle do **ADMINISTRADOR**, do **GESTOR**, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida

previamente a CVM; e

III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

### **CAPÍTULO XIII - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 27.** O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

§ 1º. O **FUNDO** utilizará preferencialmente meios eletrônicos de comunicação relativamente às suas informações, inclusive no que diz respeito a extratos, convocações e atas das deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, procedimentos de consulta formal, Reporte de Impacto, Parecer independente e fatos relevantes. Nesse sentido, todas as informações ou documentos serão comunicados, enviados, divulgados ou disponibilizados aos Cotistas, ou por eles acessados, por meio de canais eletrônicos, incluindo a rede mundial de computadores. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR**, **GESTOR** e os Cotistas.

§ 2º. O envio de informações por meio eletrônico previsto no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

§ 3º. As comunicações serão consideradas efetuadas na data de sua expedição e/ou disponibilização.

§ 4º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em seus dados cadastrais previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações cadastrais desatualizadas.

### **CAPÍTULO XIV - DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR**

**Art. 28.** É vedado ao **ADMINISTRADOR**, no exercício de suas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

- III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- IV. Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VI. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR**; entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**; entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos dos Artigos 26 e 35 deste Regulamento;
- VIII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, ressalvada a possibilidade de receber imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, bem como nas hipóteses previstas no Artigo 3º, V, deste Regulamento;
- IX. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- X. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XI. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;
- XII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIII. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

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

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

## **CAPÍTULO XV - DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Art. 29.** O **ADMINISTRADOR** receberá uma taxa de administração composta de (“Taxa de Administração”):

(a) valor equivalente a 0,15% (quinze décimos por cento) ao ano, correspondente a serviços de administração e escrituração das cotas do **FUNDO**, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), que deverá ser pago diretamente ao **ADMINISTRADOR**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”); e

(b) valor equivalente a 0,80% (oitenta décimos por cento) ao ano, calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) (“Taxa de Gestão”). O valor da Taxa de Gestão será atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês da integralização de cotas do **FUNDO** da Primeira Emissão, por meio de oferta pública de distribuição, a ser pago diretamente ao **GESTOR**;

§ 1º. A Taxa de Administração será calculada mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do **FUNDO**, assim considerada a primeira integralização de cotas do **FUNDO**. A Taxa de Administração será paga a partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente ao da integralização de cotas do **FUNDO** da Segunda Emissão, sendo que o primeiro pagamento será realizado de forma cumulada, considerando todas as parcelas vencidas até então e os demais sucessivamente todo 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

§ 2º. O **ADMINISTRADOR** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as cotas do **FUNDO** deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Art. 30. O **FUNDO** pagará uma Taxa de Performance ao **GESTOR**, independentemente da parcela da Taxa de Administração prevista acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação anual do IPCA acrescido de 6% (seis pontos percentuais) já deduzidas todas as despesas do **FUNDO**, inclusive a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, sendo que a Taxa de Performance será provisionada diariamente, apurada e devida semestralmente nos meses de junho e dezembro e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, diretamente pelo **FUNDO** ao **GESTOR**, a partir Data do mês subsequente à data de funcionamento do **FUNDO**. O pagamento de Taxa de Performance pelo Fundo ao **GESTOR** será realizado após o recebimento pelas Cotas do

Benchmark das Cotas do respectivo período de apuração previsto neste parágrafo (“Taxa de Performance”). Caso o vencimento da primeira Taxa de Gestão devida ao **GESTOR** ocorra antes da integralização de cotas da Segunda Emissão, seu prazo será prorrogado automaticamente até a primeira liquidação de cotas da Segunda Emissão.

§ 1º. Em caso de amortização do **FUNDO**, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada do patrimônio líquido.

§ 2º. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO** for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

## **CAPÍTULO XVI - DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

**Art. 31.** O **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR** serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

§ 1º. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do **ADMINISTRADOR** e/ou do **GESTOR**, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

I. Convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pelo



**ADMINISTRADOR**, ainda que após sua renúncia; e

II. No caso de renúncia ou descredenciamento do **ADMINISTRADOR**, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

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

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

§ 4º. Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º. Aplica-se o disposto no § 1º, inciso II, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotista deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º. Para o caso de liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º. Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio



do **FUNDO** não constitui transferência de propriedade.

§ 9º. A Assembleia Geral de Cotistas que substituir ou destituir o **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

§ 10. Em qualquer caso de substituição do **GESTOR**, caberá ao **ADMINISTRADOR** praticar todos os atos necessários à gestão regular do **FUNDO**, até ser precedida a nomeação de novo o **GESTOR**, ou a liquidação do **FUNDO**.

**Art. 32.** Caso o **ADMINISTRADOR** 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**.

## **CAPÍTULO XVII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Art. 33.** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pelo **ADMINISTRADOR**;
- II. Alteração do regulamento do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do **FUNDO**, tal como previsto no Artigo 3º deste Regulamento;
- III. Destituição ou substituição do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR** e escolha de seu(s) substituto(s);
- IV. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- V. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VI. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- VII. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- VIII. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- IX. Alteração da Taxa de Administração; e

X. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**.

XI. Constituir comissões ou comitês, nas áreas de governança e *compliance*, riscos econômicos, financeiros e ambientais, bem como em outras áreas em que se verificar a necessidade de acompanhamento dos interesses, investimentos e do patrimônio do **FUNDO**.

§ 1º. A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 2º. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

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

§ 4º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração:

I. decorra, exclusivamente, 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, e ainda quando for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do **ADMINISTRADOR** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas; e

II. envolver redução da Taxa de Administração, da Taxa de Performance ou de taxa de custódia, devendo ser imediatamente comunicada aos cotistas.

**Art. 34.** Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

I. 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias;  
e

II. 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, eleito conforme Artigo 41 deste Regulamento, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 35.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas;

II. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

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

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

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

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

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

III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas

do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º. O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

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

**Art. 36.** Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a Maioria Simples (conforme abaixo definido) das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento e, eventualmente, na regulamentação aplicável.

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

§ 2º. As matérias previstas nos incisos II, III, IV, V, VIII, IX e X do Artigo 33 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem (“Quórum Qualificado”):

- a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. Os percentuais de que trata este Artigo 36, caput e § 2º, deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data

de convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 37.** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do Artigo 16 e parágrafos deste Regulamento.

Parágrafo único. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral de Cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Art. 38.** O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

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

§ 2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no § 1º acima, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o § 2º supra em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 39.** Além de observar os quóruns previstos no Artigo 36 deste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que tratarem da dissolução ou liquidação do **FUNDO**, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

Parágrafo único. No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá ao **ADMINISTRADOR** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

**Art. 40.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor ou ainda, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo único. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Art. 41.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO**:

- I. Seu **ADMINISTRADOR** ou **GESTOR**;
- II. Os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**;
- III. Empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR**, ao **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo único. Não se aplica a vedação prevista no caput deste Artigo 41 quando:

- I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do caput deste Artigo;
- II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

## CAPÍTULO XVIII - REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**Art. 42.** O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador ou gestor ou consultor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o

**FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º. O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, sendo permitida a reeleição. O representante não fará jus a qualquer remuneração.

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

§ 5º. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO** for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

II. Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 43.** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

I. Fiscalizar os atos do **ADMINISTRADOR** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas do **ADMINISTRADOR**, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;



VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida pelo representante de cotistas;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do **FUNDO** e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer ao **ADMINISTRADOR**, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d)” do inciso VI deste Artigo.

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

§ 3º. Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d)” do inciso VI deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 44.** O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

conste da ordem do dia.

**Art. 45.** O representante de cotistas tem os mesmos deveres do **ADMINISTRADOR** nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 46.** O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XIX - DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

**Art. 47.** Constituem encargos e despesas do **FUNDO**:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- IV. Gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;
- VI. Honorários e despesas do agente de avaliação externa do **FUNDO**;
- VII. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente componham seu patrimônio;
- VIII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- IX. Honorários e despesas relacionadas à contratação de consultoria especializada prevista no inciso III do § 6º do Artigo 10 deste Regulamento;
- X. Custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**;
- XI. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do

**FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do **ADMINISTRADOR** no exercício de suas funções;

XII. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XIII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do **FUNDO**;

XIV. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XV. Gastos relacionados ao desenvolvimento, construção e gerenciamento de projeto e obras do Imóvel Alvo e demais Ativos Alvo, laudos técnicos, obtenção de certificações sustentáveis que forem necessárias para as operações do **FUNDO**;

XVI. necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XVII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso;

XVIII. Despesas com o registro de documentos em cartório; e

XIX. Honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

§ 1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR**, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

§ 2º. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo **ADMINISTRADOR** nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse parágrafo exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do **ADMINISTRADOR** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

§ 3º. Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do **FUNDO**.

## **CAPÍTULO XX - DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 48.** O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao **ADMINISTRADOR**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Art. 49.** As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

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

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

**Art. 50.** O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

## **DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**Art. 51.** O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das recomendações do **GESTOR**.

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

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

§ 3º. Na hipótese prevista no § 2º acima os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor do **FUNDO** ao **ADMINISTRADOR**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais

documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

**Art. 52.** O **FUNDO** terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 33 deste Regulamento, dispensada de convocação a Assembleia em que comparecerem todos os cotistas nos termos do parágrafo 3º do referido Artigo 33, sendo certo que enquanto o **FUNDO** detiver cotista único, este deliberará de forma exclusiva pela dissolução e liquidação do **FUNDO**

Parágrafo único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do **FUNDO** será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do **FUNDO**, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 53.** Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo **FUNDO**, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

§ 3º. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o **ADMINISTRADOR** estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o **FUNDO** perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o **ADMINISTRADOR** deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste

Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do **ADMINISTRADOR** perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

**Art. 54.** Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Art. 55.** Após a amortização total das cotas do **FUNDO** e partilha dos ativos do **FUNDO**, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM (a) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (i) termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; (ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do **FUNDO**; e (b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

## **CAPÍTULO XXI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 56.** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

**Art. 57.** Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

**Art. 58.** Fica eleito o foro de Brasília, Distrito Federal, com expressa renúncia a outro,



por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Brasília, 18 de março de 2022.

---

**BRB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BIOTIC**