

---

**REGULAMENTO DO  
MULTIOFFICES 2 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –  
RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ Nº 31.508.219/0001-20**

---

**Datado de 13 de junho de 2025.**

## 1. DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles nesta Cláusula. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou cláusulas aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; e (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas.

Acordo Operacional	significa o instrumento particular firmado entre o Administrador e o Gestor, por meio do qual serão reguladas as atividades a serem desenvolvidas pelas partes no que se refere à administração fiduciária e à gestão do Fundo.
Administrador	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente habilitada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anexo	Significa qualquer anexo a este Regulamento, os quais constituem parte integrante e inseparável do presente Regulamento, incluindo os Anexos Descritivos.
Anexo Descritivo	Significa o anexo descritivo da Classe Única, sendo este essencial à sua constituição, o qual constará anexo a este Regulamento.
Anexo Normativo III	Significa o anexo normativo III da Resolução CVM 175/22, conforme em vigor.
Apêndice	Significa o apêndice integrante de cada Anexo Descritivo, o qual descreverá as características, os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração,

	amortização e resgate de cada Subclasse de Cotas da respectiva Classe, se houver.
Assembleia de Cotistas	Significa a Assembleia Especial e a Assembleia Geral, conjunta e indistintamente.
Assembleia Especial	Significa a assembleia especial de Cotistas de uma Classe e de suas respectivas Subclasses, para a qual serão convocados apenas os Cotistas da respectiva Classe e de suas respectivas Subclasses e cuja competência estará restrita às deliberações e matérias de interesse exclusivo da respectiva Classe Única e de suas respectivas Subclasses, conforme o caso.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Significa a assembleia geral de Cotistas, para a qual serão convocados todos os Cotistas do Fundo, realizada nos termos do deste Regulamento.
Ativos	Os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros, quando referidos em conjunto.
Ativos Alvo	Tem a definição específica prevista em cada Anexo Descritivo.
Ativos Financeiros	Tem a definição específica prevista em cada Anexo Descritivo.
Auditor Independente	Tem a definição constante da Cláusula <b>Error! Reference source not found.</b> do Regulamento.
BACEN	Banco Central do Brasil.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Capital Autorizado	Tem a definição específica prevista em cada Anexo Descritivo.
Chamada de Capital	Cada chamada de capital aos Cotistas para aportar recursos na respectiva Classe, mediante a integralização parcial ou total das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento.
Classes	Significa a Classe Única, bem como as demais classes de Cotas de emissão do Fundo, as quais, nos termos da Resolução 175/22, poderão vir a ser constituídas e conferirão direitos e obrigações distintos entre si, contarão com segregação patrimonial em relação às demais Classes e cuja constituição se dará por meio da celebração do respectivo Anexo Descritivo.
Classe Única	Significa a classe única de Cotas de emissão do Fundo, cuja constituição se dará por meio da celebração do respectivo Anexo Descritivo.

CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Compromisso de Investimento	Significa cada instrumento particular que será assinado por cada Cotista no ato de subscrição das Cotas de suas respectivas titularidades, por meio do qual serão regulados os termos e condições para a integralização das Cotas pelo respectivo Cotista.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III.
Cotas	Significa, em conjunto, as cotas de emissão das Classes, representativas de frações ideais do patrimônio da respectiva Classe, cujas características e direitos, bem como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate estarão descritas no respectivo Anexo Descritivo.
Cotistas	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
Custodiante	É o Administrador ou terceiro por ele contratado, em nome do Fundo, para prestar serviço de custódia qualificada dos ativos financeiros de titularidade da respectiva Classe.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Dia Útil	Entende-se por qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos, nos termos deste Regulamento, não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
Formador de Mercado	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo e/ou da respectiva Classe, nos termos deste Regulamento.
Fundo	<b>MULTIOFFICES 2 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA</b> , fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 31.508.219/0001-20.
Gestor	<b>ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, conjunto 202, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº

	21.950.366/0001-00, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteiras de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 14.523, de 1º de outubro de 2015, ou outro que venha a substituí-lo.
Lei nº 8.245/91	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Oferta Pública ou Oferta	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo e da respectiva Classe, nos termos da Resolução CVM 160/2022, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM, a depender do caso.
Política de Investimento	Significa a política de investimento de cada Classe, conforme descrita no respectivo Anexo Descritivo.
Primeira Emissão	A primeira emissão de Cotas.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo, incluindo todos os Anexos Descritivos e Apêndices para todos os efeitos.
Representante dos Cotistas	Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pelos Cotistas, em sede de Assembleia Especial de Cotistas, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos de titularidade de cada Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 20 do Anexo Normativo III.
Reserva de Caixa	Tem a definição específica prevista em cada Anexo Descritivo.
Reserva de Contingência	Tem a definição específica prevista em cada Anexo Descritivo.
Resolução CVM 160/22	Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e/ou substituída de tempos em tempos.
Resolução CVM 175/22	Significa a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e/ou substituída de tempos em tempos.
Subclasses	Significa cada uma das subclasses de Cotas de emissão de cada Classe, que serão definidas de acordo com o respectivo Anexo e os respectivos Apêndices.
Taxa de Administração	Significa a taxa a que o Administrador terá direito pela prestação de seus serviços de administração fiduciária de cada Classe, calculada conforme previsto no respectivo Anexo Descritivo.
Taxa de Gestão	Significa a taxa a que o Gestor terá direito pela prestação de seus

	serviços de gestão da carteira de cada Classe, calculada conforme previsto no respectivo Anexo Descritivo.
Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista, quando da subscrição das Cotas, para atestar que tomou ciência <b>(i)</b> do teor deste Regulamento; <b>(ii)</b> dos riscos associados ao investimento na respectiva Classe, descritos no informe anual elaborado em consonância com o Suplemento K da Resolução CVM 175/22; <b>(iii)</b> da respectiva Política de Investimento; e <b>(iv)</b> da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo da respectiva Classe.

## **2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

2.1. O Fundo, constituído por Classes com condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento e pela Resolução da CVM nº 175/22, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

## **3. PRAZO DE DURAÇÃO**

3.1. O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

## **4. PÚBLICO-ALVO**

4.1. O público-alvo de cada uma das Classes será definido no respectivo Anexo Descritivo, observados os normativos em vigor da CVM aplicáveis à distribuição pública das Cotas.

## **5. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

5.1. O Fundo terá por objeto proporcionar rendimentos aos Cotistas por meio de investimento em recursos das Classes em ativos que estejam de acordo com a respectiva Política de Investimento, observando ainda as características específicas de cada Classe descritos no respectivo Anexo Descritivo e conforme previsto na Resolução CVM 175/22.

## **6. COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

6.1. O patrimônio do Fundo será formado por Classes, sendo preservada a possibilidade de constituição de Subclasses, na forma do §3º do artigo 5º da parte geral da Resolução CVM 175/22. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate serão descritos no respectivo Anexo Descritivo e em seus respectivos Apêndices, caso aplicável, os quais passarão a integrar o presente Regulamento.

6.1.1. Mediante autorização do Administrador e realização das adaptações necessárias

ao presente Regulamento, o Fundo poderá criar diferentes Classes, com patrimônio segregado, e respectivas Subclasses, nos termos da Resolução CVM 175/22.

## **7. PRESTADORES DE SERVIÇOS**

7.1. A administração do Fundo será realizada pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e das Classes, observadas as competências inerentes ao Gestor.

7.2. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo e das Classes, nos termos dispostos neste Regulamento, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo e das Classes, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

7.3. Os poderes constantes deste capítulo são outorgados ao Administrador pelos Cotistas, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo Cotista no Boletim de Subscrição ou outro documento hábil, mediante a assinatura aposta pelo cotista no Termo de Adesão ou, ainda, por todo cotista que adquirir Cotas no mercado secundário.

7.4. O Administrador 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 boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e às Classes e manter reserva sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, bem como deste Regulamento; (ii) das deliberações dos Cotistas, reunidos em Assembleias de Cotistas; (iii) da respectiva Política de Investimento; e (iv) dois deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

7.5. O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pelas Classes, administrando e dispondo dos bens imóveis na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

7.6. Para os exercícios de suas atribuições, o Administrador poderá contratar, em nome da Classe Única, os seguintes serviços:

- (i) distribuição de Cotas;
- (ii) consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a

integrar as carteiras das Classes;

- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio das Classes e a exploração do direito de superfície, bem como monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) Formador de Mercado.

7.6.1. Nos termos do art. 1.368-D do Código Civil Brasileiro, sem prejuízo dos deveres de monitoramento e acompanhamento atribuídos ao Administrador, cada prestador de serviços do Fundo e/ou das Classes é o único responsável por suas ações e/ou omissões decorrentes do cumprimento e/ou do descumprimento de suas obrigações perante o Fundo e/ou as Classes, conforme o caso, e respondem perante o Fundo e/ou as Classes, os Cotistas, terceiros e autoridades por todos os danos e prejuízos que delas decorram, não sendo os Prestadores de Serviços Essenciais responsáveis solidários pelo cumprimento e/ou descumprimento das obrigações dos demais prestadores de serviços.

7.7. O Administrador proverá o Fundo e as Classes dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços:

- (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 das Cotas;
- (iv) custódia de ativos financeiros; e
- (v) auditoria independente.

7.8. Sem prejuízo da atuação do Gestor, nos termos previstos neste Regulamento, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Alvo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens de titularidade das Classes.

7.9. Constituem obrigações do Administrador:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio de cada Classe, de acordo com a respectiva Política de Investimento e com as orientações do Gestor;

- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio da respectiva Classe que tais ativos imobiliários:
  - a. não integram o ativo do Administrador;
  - b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - c. não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d. não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - e. não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (iii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) registros de Cotistas e de transferência de Cotas; (b) livro de atas das Assembleias Gerais e das Assembleias Especiais; (c) livro ou lista de presença de Cotistas; (d) pareceres de Auditor Independente; (e) registros e demonstrações contábeis referentes às operações e ao patrimônio das Classes; (f) a documentação relativa aos imóveis e às operações das Classes; e (g) os relatórios dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso;
- (iv) celebrar os documentos e realizar todas as operações necessárias à execução dos investimentos de recursos das Classes, de acordo com a respectiva Política de Investimento, diligenciando e exercendo, conforme o caso, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades das Classes, sem prejuízo de eventual outorga de procuração pública para que o Gestor possa realizar tais atos;
- (v) celebrar, observada a prévia recomendação do Gestor, os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos imóveis, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte dos patrimônios das Classes, de acordo com a respectiva Política de Investimento, observando as sugestões e instruções dadas pelo Gestor;

- (vi) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos às Classes;
- (vii) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo e das Classes, observado o disposto neste Regulamento e nas disposições legais e regulatórias aplicáveis;
- (viii) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou pelas Classes, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e das Classes;
- (ix) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “(iii)” acima até o término do procedimento;
- (x) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e dos Prospectos, conforme aplicável, bem como as deliberações dos Cotistas reunidos em Assembleias de Cotistas;
- (xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos de titularidade das Classes, fiscalizando: (i) os serviços prestados por terceiros, agindo sempre de forma segregada e independente em relação a tais terceiros; e (ii) o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio das Classes, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita a, o direito de superfície, o usufruto e os direitos de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (xii) 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;
- (xiii) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, às Classes ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e aos demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas;

- (xiv) observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor para o exercício das Políticas de Investimento, sendo certo que, independentemente de qualquer recomendação, o Administrador deverá sempre agir de forma segregada e independente para a gestão dos imóveis;
- (xv) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo e as Classes, em juízo e fora dele, e praticar todos os atos necessários à administração da carteira das Classes;
- (xvi) transferir ao Fundo e às Classes qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xvii) custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo e das Classes, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo e/ou pela respectiva Classe; e
- (xviii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos das Classes.

7.9.1. As Classes não participarão obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes de suas respectivas carteiras que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenham participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio. Não obstante, o Administrador acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e solicitará ao Gestor que compareça e exerça o direito de voto.

7.10. A gestão das carteiras das Classes será realizada pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Acordo Operacional.

7.10.1. Sem prejuízo de seus outros deveres legais e regulamentares, incluem-se entre as obrigações do Gestor:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, transigir e acompanhar, sem necessidade de aprovação em sede de Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos Alvo e Ativos Financeiros, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio das Classes, de acordo com as respectivas Políticas de Investimento, recomendando e orientando o Administrador, ressalvada sua discricionariedade, para aquisição ou alienação, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) auxiliar o Administrador no controle e supervisão das atividades inerentes à

gestão dos Ativos Alvo e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

- (iii) monitorar o desempenho do Fundo e das Classes, na forma de valorização das Cotas, e o valor do seu patrimônio líquido;
- (iv) recomendar ao Administrador modificações a este Regulamento;
- (v) prestar consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar as carteiras das Classes
- (vi) prestar serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio das Classes, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- (vii) elaborar relatórios de investimento realizados pelas Classes em imóveis, conforme previsto no Acordo Operacional;
- (viii) representar o Fundo e as Classes, inclusive votando em nome destes, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio da respectiva Classe;
- (ix) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de manter o valor dos imóveis ou de potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- (x) indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estruturais planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos imóveis, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos “(i)” e “(ii)” acima;
- (xi) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos imóveis;
- (xii) monitorar investimentos realizados pelas Classes;
- (xiii) orientar o Administrador, conforme previamente aprovado em sede de Assembleia Especial, a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos, respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável,

e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

- (xiv) conduzir e executar a estratégia de desinvestimento das Classes, observado o disposto neste Regulamento, e orientar o Administrador em relação (a) ao reinvestimento de tais recursos, respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) à realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xv) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, às Classes e aos Cotistas, nos termos do art. 106, I, da parte geral da Resolução CVM 175;
- (xvi) transferir ao Fundo e às Classes qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestor do Fundo;
- (xvii) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta aos Cotistas proposta de desdobramento das Cotas;
- (xviii) encaminhar ao Administrador proposta de realização de emissão de novas Cotas para ser submetida à aprovação dos Cotistas, em sede de Assembleia Especial; e
- (xix) votar nas assembleias gerais dos Ativos Alvo detidos pelas Classes, conforme política de voto registrada junto à ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://www.alianza.com.br/>;

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

7.11. É vedado ao Administrador e ao Gestor, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou de qualquer Classe:

- (i) receber depósito em suas contas correntes;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir créditos sob qualquer modalidade;

- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelas Classes;
- (iv) aplicar, no exterior, recursos captados no País;
- (v) aplicar recursos na aquisição de Cotas;
- (vi) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via Chamada de Capital;
- (vii) ressalvada a hipótese de aprovação em sede de Assembleia Geral e/ou Especial, conforme o caso, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações das Classes quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: a) a Classe e o Administrador ou Gestor; b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da respectiva Classe; c) a Classe e o Representante dos Cotistas; e d) a Classe e o empreendedor;
- (viii) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (ix) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio das Classes, salvo se disposto de forma diversa no respectivo Anexo Descritivo;
- (x) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Resolução CVM 175/22;
- (xi) 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;
- (xii) realizar operações com derivativos, salvo se disposto de forma diversa no respectivo Anexo Descritivo; e
- (xiii) praticar qualquer ato de liberalidade.

7.11.1. A vedação prevista no inciso (x) não impede a aquisição de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da respectiva Classe.

7.11.2. As Classes poderão emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

7.12. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido de cada Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

## **8. SUBSTITUIÇÃO E DESCRENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR**

8.1. O Administrador e o Gestor deverão ser substituídos nas seguintes hipóteses previstas no artigo 107 da Resolução CVM 175/22: (i) descredenciamento, por decisão da CVM, para o exercício de suas respectivas atividades e serviços prestados ao Fundo, na forma deste Regulamento e do respectivo Anexo Descritivo; (ii) renúncia por parte do Administrador, do Gestor; ou (iii) destituição, por deliberação da Assembleia Geral ou da Assembleia Especial enquanto o Fundo tiver apenas a Classe Única.

8.2. Na hipótese de renúncia do Administrador, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para que se eleja seu substituto e sucessor ou se delibere sobre a liquidação do Fundo e das Classes, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no cartório de registro de imóveis competentes, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio das Classes, a ata da Assembleia Geral por meio da qual for eleito seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos competente.

8.3. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o inciso (i) acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

8.4. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato por meio do qual for decretada a liquidação extrajudicial, a fim de que os Cotistas deliberem sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo e das Classes.

8.5. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio da Classe, até ser procedida a averbação referida no inciso (ii) da Cláusula 8.2 acima.

8.6. Aplica-se o disposto no inciso (ii) da Cláusula 8.2 mesmo quando os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, deliberarem pela liquidação do Fundo e das Classes em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador ou do Gestor, cabendo aos Cotistas, nestes casos, elegerem novo administrador para processar a liquidação do Fundo e das Classes.

8.7. Se os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, não elegerem novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação, no Diário Oficial, do ato por meio do qual for decretada a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo e das Classes.

8.8. Nas hipóteses referidas na Cláusula 8.1., bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral por meio da qual for eleito 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 das Classes.

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

8.10. Os Cotistas, por meio da mesma Assembleia Geral em que o Administrador e/ou o Gestor forem destituídos, deverão eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo e das Classes.

## **9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

9.1. A Taxa de Administração será devida pelo Fundo ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração de Cotas e remuneração dos prestadores de serviço contratados pelo Administrador, conforme previsto no Anexo Descritivo da respectiva Classe.

9.2. A Taxa de Gestão será devida pelo Fundo ao Gestor pela prestação dos serviços de gestão de carteira das Classes e pela remuneração dos prestadores de serviço contratados pelo Gestor, conforme previsto no Anexo Descritivo da respectiva Classe.

9.3. Taxas adicionais, tais como, mas não limitando a, taxas de ingresso, performance, máxima de distribuição de cotas ou de saída, poderão ser eventualmente cobradas dos Cotistas, caso conste previsão expressa para tanto no Anexo Descritivo da respectiva Classe.

## **10. ENCARGOS DO FUNDO**

10.1. Além da remuneração dos prestadores de serviço descrita no Capítulo anterior, constituem encargos do Fundo e/ou das Classes, conforme o caso, as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e das Classes;
- (ii) despesas com correspondências de interesse do Fundo e das Classes, inclusive

comunicações aos Cotistas;

- (iii) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (iv) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (v) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 27 do Anexo Normativo III;
- (vi) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou das Classes, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (viii) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação das Classes;
- (ix) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas e admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (x) Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários de titularidade das Classes;
- (xii) honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Resolução CVM 175;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, à conservação e aos reparos de imóveis integrantes do patrimônio das Classes;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento e/ou classes de cotas de emissão de fundos de investimento de que as Classes sejam cotistas, se for o caso; e
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades exercidas pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

10.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta do Administrador e/ou do Gestor, conforme o caso.

## **11. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

11.1. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio de cada Classe.

11.2. O Fundo e/ou as Classes manterão contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas, a qual emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino de cada Cotista.

11.3. Todo Cotista, ao ingressar na respectiva Classe, deverá atestar, por escrito, que (i) teve acesso ao inteiro teor deste Regulamento e (ii) está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do Termo de Adesão.

11.4. Cada Cota estará sujeita às mesmas taxas e despesas aplicáveis à respectiva Classe.

11.5. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que, no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta.

11.6. Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo e a respectiva Classe estarem devidamente constituídos e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las em mercado de bolsa ou de balcão operado pela B3, observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

## **12. ASSEMBLEIA GERAL**

12.1. Cada Classe e/ou Subclasse terá Assembleias Especiais de Cotistas, nos termos do respectivo Anexo Descritivo. Enquanto o Fundo contar apenas com a Classe Única, a Assembleia Especial de Cotistas a que sejam convocados todos os Cotistas da Classe Única, observadas as disposições do respectivo Anexo Descritivo, deverá ser entendida pelo Administrador, pelo Gestor e pelos Cotistas como uma Assembleia Geral, observadas as disposições da Resolução CVM 175/22 e do Anexo Descritivo.

12.2. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da realização de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou (iii) envolver

redução de taxa devida a prestador de serviços.

12.2.1. As alterações previstas nos itens (i) e (ii) da Cláusula 12.2 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração prevista no item (iii) da Cláusula 12.2 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

### **13. ATOS E FATOS RELEVANTES**

13.1. O Administrador é obrigado a divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, às Classes ou aos ativos integrantes das carteiras, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

13.1.1. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou das Classes ou aos ativos integrantes das carteiras deve ser comunicado a todos os Cotistas, informado às entidades administradoras de mercados organizados em que as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores, mantido nas páginas do Administrador e do Gestor e, ao menos enquanto alguma distribuição de Cotas estiver em curso, do respectivo distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

13.1.2. O Administrador deve fazer as publicações previstas neste Regulamento sempre na página do Administrador na rede mundial de computadores e qualquer mudança deve ser precedida de aviso aos Cotistas por meio de correio eletrônico, devendo todos os documentos e informações correspondentes serem remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre nos mesmos meios utilizados para divulgação das informações do Fundo e das Classes e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

### **14. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

14.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Resolução CVM 175/22, nos prazos previstos no referido normativo.

14.1.1. A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Resolução CVM 175/22, serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.oliveiratrust.com.br/>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

14.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais ou Especiais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal, se for o caso.

14.3. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos das Classes, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

## **15. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

15.1. Nos termos dos artigos 66 e seguintes da parte geral da Resolução CVM 175/22, o Fundo terá escrituração contábil própria, sem prejuízo das escriturações contábeis próprias das Classes. As demonstrações financeiras anuais das Classes serão auditadas por Auditor Independente registrado na CVM e estarão sujeitas ao disposto na legislação vigente.

15.2. As demonstrações financeiras do Fundo e das Classes serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, observadas as disposições legais aplicáveis.

15.2.1. 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.

15.2.2. 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 pelo Fundo.

15.3. O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e se encerrará em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações contábeis do Fundo relativas ao período findo.

15.4. As normas aplicáveis à elaboração e divulgação das demonstrações financeiras e os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas e apropriação de despesas do Fundo e das Classes, serão, respectivamente, efetuadas ou reconhecidas com a observância das regras e procedimentos definidos pela CVM.

## **16. DISPOSIÇÕES FINAIS**

16.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela

Resolução CVM 175/22 e demais regulamentações, conforme aplicável.

16.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 13 de junho de 2025.

---

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS S.A.**  
Administradora

## ANEXO DESCRITIVO

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO MULTIOFFICES 2 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ Nº 31.508.219/0001-20

(Este anexo é parte integrante do Regulamento do **MULTIOFFICES 2 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**)

#### REGRAS ESPECÍFICAS APLICÁVEIS À CLASSE ÚNICA (“QUADRO ESPECÍFICO”)

#### CARACTERÍSTICAS DA CLASSE ÚNICA

FORMA DE CONDOMÍNIO: fechado PRAZO DE DURAÇÃO: indeterminado EXERCÍCIO SOCIAL: início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano FORMA DE COMUNICAÇÃO COM OS COTISTAS: correio eletrônico CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: disponível para consulta na página do Fundo no site do Administrador
--

#### PÚBLICO-ALVO

A Classe Única destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes.
--

#### PRESTADORES DE SERVIÇOS

ADMINISTRADOR: <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente habilitada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002.
--

Site: <https://www.oliveiratrust.com.br/>

GESTOR: <b>ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> , com sede na cidade de São Paulo,
--

estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, conjunto 202, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 21.950.366/0001-00, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteiras de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 14.523, de 1º de outubro de 2015.

Site: <https://www.alianza.com.br/>

CONTROLADORIA, TESOURARIA, ESCRITURAÇÃO e CUSTÓDIA: serão exercidas pelo Administrador ou por terceiros por ela contratados.

## REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (“Taxa de Administração”). Tal remuneração será provisionada diariamente, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única em cada Dia Útil, pagável mensalmente, devida a primeira no último Dia Útil do mês em que ocorrer a data de primeira integralização de Cotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes.

Adicionalmente, a Classe Única pagará ao Administrador o montante fixo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), devido uma única vez, a partir da data da primeira integralização das Cotas, em virtude dos serviços de distribuição primária de Cotas. Tal remuneração será devida no Dia Útil imediatamente seguinte à data da primeira integralização de Cotas.

TAXA DE GESTÃO: remuneração mensal equivalente a 5% (cinco por cento) da receita líquida de aluguéis da Classe Única (“Taxa de Gestão”), observado valor mínimo mensal a ser composto da seguinte forma: (i) enquanto o valor calculado para a Taxa de Gestão for inferior ao valor mínimo mensal de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), a Taxa de Gestão será o valor positivo resultante da subtração de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) pelos valores de remuneração pagos aos prestadores de serviço de administração fiduciária, gestão da carteira, custódia de ativos financeiros e controladoria de ativos financeiros no âmbito do Alianza Multioffices – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 22.862.226/0001-34, até que o resultado de tal equação seja igual a R\$ 0,00 (zero reais). Tal remuneração será apropriada e paga mensalmente ao Gestor, pelo período vencido, até o 2º (segundo) dia do mês subsequente ao mês em que forem prestados os serviços.

TAXA MÁXIMA DE CUSTÓDIA: 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única, observado o valor mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais). Tal remuneração será provisionada diariamente, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única em cada Dia Útil, pagável mensalmente, devida a primeira no último Dia Útil do mês em que ocorrer a data de primeira integralização de Cotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes

**CONTROLADORIA:** 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre o Patrimônio Líquido, serão devidos ao prestador de serviços de controladoria dos ativos de titularidade da Classe Única, observado o valor mínimo mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) mensais. Tal remuneração será provisionada diariamente, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única em cada Dia Útil, pagável mensalmente, devida a primeira no último Dia Útil do mês em que ocorrer a data de primeira integralização de Cotas e as demais no último Dia Útil dos meses subsequentes

**TAXA MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO:** Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe Única, o presente Anexo Descritivo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será paga a título de taxa de distribuição primária, conforme prevista nos documentos da respectiva oferta pública, conforme a Resolução CVM 160/22.

**ATUALIZAÇÃO:** Os valores fixos e montantes mínimos previstos nas remunerações acima detalhadas serão atualizados a cada período de 12 (doze) meses, a contar da data da primeira integralização de Cotas, ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação positiva acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (IGP-M).

**OUTRAS DESPESAS:** As remunerações acima detalhadas não incluem as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias de Cotistas, tampouco despesas com a contratação de especialistas, tais como fiscalização, auditoria ou assessoria legal à Classe Única, dentre outros.

**TAXA DE PERFORMANCE:** Não há.

**TAXA DE INGRESSO:** Não há.

**TAXA DE SAÍDA:** Não há.

## **1. DEFINIÇÕES**

1.1. Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula utilizados neste Anexo Descritivo, estejam no singular ou no plural, estão definidos na parte geral do Regulamento ou em outras seções deste Anexo Descritivo.

1.2. Os cabeçalhos e títulos deste Anexo Descritivo servem apenas para conveniência e referência, e não limitarão ou afetarão, de qualquer modo, a interpretação dos respectivos Capítulos, itens e subitens.

## 2. OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

2.1. A presente Classe Única foi constituída sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, sendo disciplinada pelo Anexo Normativo III e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e será regida pelo Regulamento, pelo presente Anexo Descritivo e respectivo Apêndice, se houver.

2.2. A Classe Única não possuirá Subclasses, de modo que todas as Cotas possuirão rigorosamente as mesmas características, direitos e obrigações.

2.3. A Classe Única destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, de acordo com a regulamentação vigente.

2.4. A Classe Única terá por objeto o investimento em ativos e negócios imobiliários para fins de geração de renda, obtenção de ganhos de capital e valorização de ativos imobiliários, mediante a aplicação de recursos nos ativos a seguir listados (“Ativos Alvo”):

- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de emissão de fundos de investimento, notas promissórias e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados junto à CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- (iii) ações ou quotas de emissão de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários;
- (iv) cotas de emissão de outros fundos imobiliários;
- (v) letras de crédito imobiliário; e
- (vi) letras imobiliárias garantidas.

2.5. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe Única, direta ou indiretamente, serão objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, nos termos do artigo 40, § 3º, do Anexo Normativo III. Os Laudos de Avaliação deverão ser elaborados conforme o Suplemento H da Resolução 175.

2.6. A aquisição, a alienação e os Laudos de Avaliação dos Ativos em condições e/ou em

valor diversos daqueles previamente estabelecidos neste Regulamento ou em sede de Assembleia Especial deverão ser previamente aprovados pelos Cotistas.

2.7. A participação da Classe Única em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo.

2.7.1. Não haverá qualquer compromisso formal quanto a quaisquer limites de aplicação nos Ativos Alvo, sendo certo que não há limite máximo de investimento por imóvel, sendo possível, portanto, existir apenas um único imóvel no patrimônio da Classe Única.

2.7.2. A Classe Única poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única.

2.7.3. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe Única podem estar situados em qualquer área do território brasileiro, não havendo qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos imóveis.

2.7.4. A Classe Única poderá adquirir fração ou a totalidade dos imóveis nos quais investir, bem como realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

2.8. Por força do art. 8º da Lei nº 8.245/91, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pela Classe Única serão automaticamente assumidos pela Classe Única quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

2.8.1. De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender a todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis integrantes da carteira da Classe Única, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

2.8.2. A exploração comercial dos Ativos Alvo será baseada em recomendação do Gestor, que deverá estabelecer os critérios a serem observados nas aquisições dos Ativos Alvo pela Classe Única, observados o objeto e a Política de Investimento estabelecidos neste Regulamento.

2.9. A Classe Única não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe Única possuir, ou não, estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

2.10. A Classe Única poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

2.11. Caso a Classe Única invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de investimento por emissor e por modalidade de ativos financeiros previstos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175/22, nos termos do §4º do artigo 40 do Anexo Normativo III, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos ativos referidos nos incisos V, VI e VII do *caput* do artigo 40 do Anexo Normativo III, conforme aplicável. Adicionalmente, o Gestor deverá observar as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na parte geral e no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175/22, sendo que, em caso de não ser possível o reenquadramento da carteira dentro dos prazos previstos na regulamentação aplicável, será convocada uma Assembleia Especial para que se delibere sobre eventual amortização de Cotas para reenquadramento da carteira.

2.11.1. Deve ser considerado investimento preponderante, para os fins dispostos no item acima, aquele que seja superior a mais da metade do patrimônio líquido da Classe Única.

2.12. Os recursos da Classe Única que eventualmente não estejam alocados em Ativos Alvo e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, serão aplicados pelo Gestor nos Ativos Financeiros. Para fins deste Anexo Descritivo, “Ativos Financeiros” significa: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e as despesas ordinárias da Classe Única e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a operar pelo BACEN; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item “(i)” e emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a operar pelo BACEN; e (iii) cotas de emissão de fundos de investimento referenciados em Depósito Interbancário e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimento predominantemente nos ativos financeiros relacionados nos subitens anteriores (conjuntamente, “Ativos Financeiros”).

2.12.1. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa somente serão permitidos nos eventos a seguir relacionados: (i) pagamento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Performance ao Administrador e/ou ao Gestor, conforme o caso; (ii) pagamento de cursos administrativos, despesas ou encargos devidos pela Classe Única, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, *tenant allowance*, revitalização, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o

patrimônio da Classe Única; (iii) investimentos em novos Ativos Alvo; (iv) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas, nos termos previstos neste Regulamento; e (v) demais despesas ou encargos permitidos na Política de Investimento.

2.13. Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, sempre por recomendação do Gestor, e mediante aprovação prévia dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial no que tange aos incisos “(i)”, “(ii)”, “(iii)” e “(iv)” abaixo, praticar os seguintes atos ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe Única, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe Única que seja de sua competência contratar, nos termos deste Regulamento;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo integrantes do patrimônio da Classe Única, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para Cotistas;
- (iii) alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única; e
- (iv) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos Alvo para a Classe Única.

2.14. Os bens e direitos integrantes da carteira da Classe Única, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador e/ou do Gestor, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador e/ou do Gestor 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 e/ou do Gestor.

2.15. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe Única, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe Única e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos neste Regulamento, nos prospectos de Oferta Pública, quando houver, e no informe anual, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175/22, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

2.16. É vedado à Classe Única a realização de operações com derivativos.

2.17. O objeto e a Política de Investimentos da Classe Única somente poderão ser alterados por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo Descritivo.

2.18. A Política de Investimento deverá ser observada pela Administradora, de acordo com as

instruções do Gestor.

2.19. As aplicações realizadas na Classe Única não contam com garantia do Administrador, do Gestor, ou qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguros ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

### **3. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DA CLASSE**

3.1. A administração e a gestão da carteira da Classe Única serão realizadas pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, cujas atribuições, poderes e restrições estão descritos na regulamentação em vigor e neste Regulamento.

### **4. COTAS**

4.1. As Cotas de emissão da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão escriturais e nominativas e conferirão aos seus titulares iguais direitos e obrigações.

4.2. O Administrador, com vistas à constituição do Fundo e da Classe Única, emitirá na Primeira Emissão o total de até 300.000 (trezentas mil) Cotas, no valor de até R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, no montante total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), em série única.

4.2.1. A Primeira Emissão será realizada de acordo com o suplemento contido no Anexo I a este Anexo Descritivo.

4.3. As demais emissões de Cotas pela Classe Única deverão ser aprovadas pelo Administrador, até o limite do Capital Autorizado, ou por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas em todos os demais casos.

4.4. As novas emissões deverão utilizar o valor da Cota de acordo com o disposto neste Anexo Descritivo.

4.5. Não há limitação à subscrição ou à aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ressalvados os respectivos impactos tributários previstos neste Regulamento. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os referidos impactos tributários, inclusive aqueles decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, à Classe Única, aos Cotistas ou aos investimentos de titularidade da Classe Única.

4.6. As Ofertas se darão por meio de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ato próprio do Administrador, em ata de Assembleia Especial por meio da qual se tenha aprovado a Oferta, e em Compromisso

de Investimento, Boletim de Subscrição ou outro documento hábil.

4.6.1. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta, e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento na Classe Única; e (iv) da Política de Investimento. A depender da Oferta, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, conforme a necessidade, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão, nos termos da regulamentação em vigor.

4.6.2. Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da Oferta quanto ao Administrador.

4.6.3. O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas objeto da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

4.6.4. A Classe Única poderá realizar Oferta que atenda às formalidades regulamentares de dispensa de registro ou de registro automático, caso assim permitido pelas disposições regulatórias aplicáveis.

4.7. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador, considerando orientação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade e aprovação em sede de Assembleia Especial, assegurado o direito de preferência, desde que (i) a emissão seja no montante máximo de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) e (ii) não prevejam a integralização de Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”). O Gestor definirá todas as demais características da Oferta, inclusive quanto aos custos e aos prestadores de serviços a serem contratados.

4.8. A Classe Única poderá realizar novas emissões de Cotas, independentemente da utilização do Capital Autorizado, mediante prévia aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, os quais definirão os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da respectiva Oferta.

4.9. A decisão relativa à eventual nova emissão de Cotas será formalmente comunicada aos Cotistas pelo Administrador.

4.10. O comunicado a ser enviado pelo Administrador acima referido ou mesmo eventual deliberação dos Cotistas, em sede de Assembleia Especial, no sentido de aprovar uma nova emissão de Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

4.10.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deverá ser fixado, preferencialmente, tendo-se em vista: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe Única e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe Única; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, sendo que, nas hipóteses de emissão excedente ao valor do Capital Autorizado, o valor será deliberado pelos Cotistas em sede de Assembleia Especial nas mesmas condições do disposto nesta Cláusula ou das disposições legais e regulatórias em vigor.

4.10.2. No caso de emissão de novas Cotas a serem realizadas, será assegurado aos atuais Cotistas, sendo considerado como data-base a data de divulgação de fato relevante informando sobre a nova Oferta, o direito de preferência na subscrição de referidas novas Cotas, na proporção das respectivas Cotas que possuem, direito este concedido para o exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, observado o prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de divulgação de fato relevante informando sobre a nova Oferta, conforme modalidade de distribuição escolhida e a respectiva regulamentação aplicável, para início do período de exercício do direito de preferência.

4.10.3. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

4.10.4. De acordo com o que vier a ser decidido pelos Cotistas em sede de Assembleia Especial, em caso de emissão com valor excedente ao do Capital Autorizado, as Cotas objeto das novas emissões poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis, observado o previsto no Anexo Normativo III e na Resolução CVM 175, bem como o objeto da Classe Única e a Política de Investimentos prevista neste Anexo Descritivo. Em todos os casos, a integralização de Cotas mediante entrega de bens e direitos deverá ser realizada com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da respectiva data de subscrição.

4.10.5. No caso de nova emissão de Cotas com integralização em bens e direitos, não será observado o direito de preferência descrito nesta Cláusula.

4.10.6. Salvo se houver aprovação de distribuição parcial pelos Cotistas, reunidos em Assembleia Especial, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados na respectiva Oferta serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe Única em fundos de investimento de renda fixa realizadas no período.

4.10.7. Previamente à subscrição das Cotas, os Cotistas deverão firmar um Compromisso de Investimento junto à Classe Única, conforme modelo a ser fornecido pelo Administrador. As Cotas deverão ser integralizadas pelo preço de emissão em moeda corrente nacional, conforme as condições previstas nos respectivos Boletim de Subscrição e Compromisso de Investimento, no prazo estipulado no âmbito da Chamada de Capital correspondente, a ser realizada pelo Administrador, conforme orientado pelo Gestor, com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência da data limite para depósito, mediante o envio de correspondência dirigida aos Cotistas por meio de carta ou correio eletrônico, considerando os endereços de contato constantes dos respectivos cadastros mantidos junto à instituição escrituradora das Cotas. Para todos os fins, será considerada a data de integralização das Cotas aquela em que efetivamente os recursos estiverem disponíveis na conta corrente de titularidade da Classe Única.

4.10.8. Nas emissões de Cotas com integralização em séries, caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos respectivos Compromisso de Investimento, Boletim de Subscrição ou outro documento hábil, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, (i) 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); e (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos da Classe Única, na proporção das Cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação.

4.10.9. Verificada a mora do Cotista poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93, promover em face do Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial, sendo certo que os demais Cotistas que estiverem adimplentes com suas respectivas obrigações de integralização de Cotas para com a Classe Única têm o direito de preferência para aquisição de tais Cotas. O resultado apurado com a venda das Cotas de Cotista inadimplente reverterá à Classe Única e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos Alvo adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência, em conformidade com a Política de Investimentos.

4.10.10. Se o valor apurado com a venda das Cotas não integralizadas a terceiros, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo Cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado a proceder à venda das Cotas, caucionadas à Classe Única, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1.009 e seguintes do Código Civil Brasileiro, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do Cotista inadimplente.

4.10.11. É admitido que, nas novas emissões em valor excedente ao do Capital Autorizado, os Cotistas, em sede de Assembleia Especial, disponham sobre a parcela da

nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas objeto da nova emissão, observados os termos previstos na Resolução CVM 160/22. Dessa forma, deverá ser especificada, na ata da respectiva Assembleia Especial, a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos a partir dos quais será válida a respectiva Oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições da Resolução CVM 160/22.

4.11. Após o recebimento de proposta do Gestor a respeito de novas emissões de Cotas, o Administrador convocará Assembleia Especial para que os Cotistas possam deliberar sobre a proposta, nos termos do Capítulo 15 deste Anexo Descritivo.

## **5. DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

5.1. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

5.2. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe Única será partilhado entre os Cotistas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe Única.

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

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

5.2.3. Após a partilha de que trata a Cláusula 6.2 acima, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro de funcionamento da Classe Única junto à CVM, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Especial por meio da qual se tenha deliberado sobre a liquidação da Classe Única, quando for o caso;
- (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe Única, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

5.2.4. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das

normas operacionais estabelecidas pela CVM.

5.3. A Classe Única poderá amortizar parcialmente as Cotas de sua emissão quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio da Classe Única implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

5.4. Caso a Classe Única efetue amortização de capital, os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou de outro documento hábil ou as respectivas notas de negociação das Cotas ao Administrador, os quais sejam comprobatórios do custo de aquisição das Cotas de suas respectivas titularidades. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

## **6. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

6.1. Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades. A Assembleia Especial ordinária a ser realizada anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício, conforme disposto neste Regulamento, será instalada para que os Cotistas deliberem sobre o tratamento a ser conferido aos resultados apurados no exercício social findo.

6.2. O Administrador distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe Única, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços ou balancetes semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

6.2.1. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado apurado no balanço semestral, porém não distribuído como antecipação, será pago em até 10 (dez) Dias Úteis contados do encerramento dos meses de fevereiro e agosto, respectivamente, podendo referido saldo ter outra destinação que lhe seja dada pelos Cotistas, reunidos em Assembleia Especial, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

6.3. Entende-se por resultado da Classe Única o produto decorrente do recebimento: (i) dos aluguéis dos imóveis, (ii) de rendimentos dos Ativos Alvo, (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos Alvo adquiridos, a Reserva de Contingência a seguir definida e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe Única.

6.4. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, poderá ser

constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe Única. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

6.4.1. O valor da Reserva de Contingência, se e quando constituído, será correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) do total do patrimônio líquido da Classe Única. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida à retenção do resultado líquido mensal da Classe Única, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos neste Regulamento.

6.5. Para arcar com as despesas e encargos ordinárias da Classe Única previstas neste Regulamento, será formada, pelo Administrador, uma reserva de caixa equivalente ao maior entre (i) 0,5% (cinco décimos por cento) do patrimônio líquido da Classe Única e (ii) um valor suficiente para atender à estimativa das despesas e encargos da Classe Única por um período de 4 (quatro) meses (“Reserva de Caixa”). Os recursos da Reserva de Caixa serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Caixa.

6.5.1. A Reserva de Caixa deverá ser recomposta mensalmente, por meio da retenção do resultado líquido mensal da Classe Única, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos neste Regulamento.

6.6. Farão jus aos rendimentos de que tratam os itens acima os titulares de Cotas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

6.7. A Classe Única manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

## **7. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E INSOLVÊNCIA**

7.1. Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe Única está negativo:

- (i) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos Imobiliários detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;
- (ii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de Ativos Imobiliários detidos pela Classe Única; e

(iii) condenação do Fundo e/ou da Classe Única de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

7.2. Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido da Classe Única está negativo, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.

## **8. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS**

8.1. O titular de Cotas não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e os demais Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, bem como está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe Única.

8.2. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos de titularidade da Classe Única e a responsabilidade de cada Cotista estará limitada ao valor de subscrição das Cotas de suas respectivas titularidades.

8.3. Na máxima extensão permitida pela legislação e regulamentação aplicáveis, e para os respectivos fins, inclusive, sem limitação, aqueles de que trata o Código Civil Brasileiro, fica expressamente consignada neste Anexo Descritivo a limitação da responsabilidade: (i) de cada Cotista ao valor subscrito na Classe Única; e (ii) dos prestadores de serviços essenciais, perante o Fundo e a Classe Única e entre si, ao cumprimento dos deveres e responsabilidades particulares de cada um, em quaisquer dos casos sem qualquer solidariedade entre si e nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, e sem prejuízo da responsabilidade do prestador de serviço pelos prejuízos que causar quando proceder com culpa, dolo ou má-fé.

8.4. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador e/ou pelo Gestor na implantação da Política de Investimento, os investimentos da Classe Única, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando a, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira da Classe Única, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe Única, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

## **9. RISCOS**

9.1. O objetivo da Classe Única e a Política de Investimento não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe Única, ciente da possibilidade de eventuais perdas.

9.1.1. A rentabilidade das Cotas não coincide necessariamente com a rentabilidade dos

Ativos, em decorrência dos encargos do Fundo e da Classe Única, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Ativos Imobiliários.

9.1.2. As aplicações realizadas na Classe Única não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou do Administrador, que, em hipótese alguma, pode ser responsabilizado por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira da Classe Única.

9.2. A íntegra dos fatores de risco a que a Classe Única e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175/22, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento. sem prejuízo do disposto neste Regulamento, Anexo Descritivo e no Informe Anual supracitado, potenciais investidores deverão observar os fatores de risco que venham a ser indicados em documentos de cada uma das Ofertas.

## **10. DESPESAS E ENCARGOS DA CLASSE ÚNICA**

10.1. As despesas e os encargos da Classe Única são aqueles especificados no Capítulo 10 da parte geral do Regulamento.

## **14. CONFLITO DE INTERESSES**

14.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III.

## **15. ASSEMBLEIA ESPECIAL**

15.1. A Classe Única terá Assembleias Especiais de Cotistas, nos termos deste Anexo Descritivo.

15.2. É da competência privativa da Assembleia Especial de Cotistas, sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração deste Regulamento, exceto nas hipóteses previstas na Resolução CVM 175;
- (iii) destituição e/ou substituição do Administrador e/ou do Gestor;
- (iv) emissão de novas Cotas, exceto no âmbito do Capital Autorizado;
- (v) incorporação, fusão, cisão, total ou parcial, ou transformação da Classe Única;

- (vi) dissolução ou liquidação da Classe Única, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vii) definição ou alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação dos Laudos de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (ix) eleição e destituição de Representante dos Cotistas, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) contratação de Formador de Mercado, se for o caso;
- (xi) alteração do prazo de duração da Classe Única;
- (xii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III;
- (xiii) alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou das demais remunerações de prestadores de serviço estabelecidas neste Regulamento;
- (xiv) aprovação de nova emissão de Cotas ou da emissão, pelas sociedades investidas pela Classe Única, de quaisquer participações societária ou de outros valores mobiliários;
- (xv) aprovação de reformas ou benfeitorias nos imóveis de titularidade da Classe Única com o objetivo de manter o valor dos imóveis ou de potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- (xvi) plano de resolução do patrimônio líquido negativo; e
- (xvii) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única.

15.2.1. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização de Assembleia Especial, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- (iii) envolver redução das remunerações de prestadores de serviço previstas neste Regulamento.

15.2.1.1. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) da Cláusula acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

15.2.1.2. A alteração referida no inciso (iii) da Cláusula acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

15.3. A Assembleia Especial por meio da qual a matéria indicada na alínea “(i)” do item 5.2. acima for examinada e deliberada deverá ser realizada, anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

15.3.1. A Assembleia Especial referida no item acima somente pode ser realizada 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, podendo tal requisito ser dispensado caso todos os Cotistas compareçam à respectiva Assembleia Especial.

15.4. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Especial de cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- (i) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Especiais ordinárias; e
- (ii) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Especiais extraordinárias.

15.5. A Assembleia Especial poderá também ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única ou pelos Representantes dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

15.6. A convocação por iniciativa dos Cotistas ou dos Representantes dos Cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Especial às expensas dos requerentes, salvo se os Cotistas, no âmbito da Assembleia Especial assim convocada, deliberarem em contrário.

15.7. A convocação da Assembleia Especial 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 Especial;

- (ii) a convocação de Assembleia Especial 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 dos Cotistas reunidos na referida Assembleia Especial; e
- (iii) o aviso de convocação deve indicar o local em que o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação dos Cotistas reunidos em Assembleia Especial.

15.8. A Assembleia Especial se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

15.9. A presença da totalidade dos Cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

15.10. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sede de Assembleias Especiais:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Especial;
- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação.

15.11. Por ocasião da Assembleia Especial ordinária, os Cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou os Representantes de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Especial, que passará a ser Assembleia Especial ordinária e extraordinária.

15.11.1. O pedido de que trata o item acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Especial.

15.11.2. Para fins das convocações das Assembleias Especiais e dos percentuais previstos no item 15.13.1. deste Anexo Descritivo, serão considerados pelo Administrador os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial.

15.12. Todas as decisões dos Cotistas em sede de Assembleia Especial deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo Descritivo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia

Especial (“Maioria Simples”).

15.12.1. Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe Única, caso esta tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe Única, caso esta tenha até 100 (cem) Cotistas, as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento, ressalvadas as hipóteses previstas na Resolução CVM 175; (ii) destituição e/ou substituição do Administrador e/ou do Gestor; (iii) incorporação, fusão, cisão, total ou parcial, ou transformação da Classe Única; (iv) dissolução ou liquidação da Classe Única, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação de ativos de titularidade da Classe Única que tenham por finalidade a sua liquidação; (v) apreciação dos Laudos de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas; (vi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III; e (vii) alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou das demais remunerações de prestadores de serviço estabelecidas neste Regulamento.

15.12.2. Cabe ao Administrador informar, no âmbito do respectivo edital de convocação, qual será o percentual aplicável nas Assembleias especiais em que sejam tratadas as matérias sujeitas ao quórum qualificado.

15.13. Somente poderão votar na Assembleia Especial os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Especial.

15.14. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Especial os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

15.15. O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

15.15.1. O pedido de representação deverá: **(i)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; **(ii)** facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e **(iii)** ser dirigido a todos os Cotistas.

15.15.2. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos da alínea (i) do item 15.6.1 acima, bem como: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

15.15.3. O Administrador deverá encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido

de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

15.15.4. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de Cotistas devem ser arcados pela Classe Única.

15.16. As deliberações de Assembleia Especial poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico dirigido pelo Administrador a cada Cotista, sem a necessidade de reunião presencial, formalizado em correio eletrônico (*e-mail*) dirigido pela Administradora a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no respectivo Boletim de Subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 13, 14 e 37, incisos I e II, do Anexo Normativo III.

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

15.17. Não podem votar nas Assembleias Especiais:

- (i) o prestador de serviço, essencial ou não;
- (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- (iii) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, a Classe Única ou qualquer Subclasse, se existente, no que se refere à matéria em votação; e
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

15.17.1. Previamente ao início das deliberações, cabe ao Cotista de que trata o inciso IV do item 15.18 acima declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

15.17.2. Não se aplica a vedação prevista no item 15.18 acima quando: (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria absoluta dos demais Cotistas, que pode ser manifestada na própria Assembleia Especial ou constar de procuração que se refira especificamente à Assembleia Especial no âmbito da qual se dará a permissão de voto; e (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei das S.A..

## 16. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

16.1. Os Cotistas, reunidos em Assembleia Especial, poderão nomear até 3 (três) Representantes dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Especial ordinária, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

16.2. A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes à Assembleia Especial e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
- (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) Cotistas.

16.3. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

16.4. Somente poderá exercer as funções de Representante dos Cotistas pessoa, natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista da Classe Única;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no Gestor, ou no controlador do Administrador ou do Gestor, ou 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 do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com a Classe Única; 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.

16.5. Sempre que uma Assembleia Especial for convocada para que os Cotistas elejam Representantes dos Cotistas, devem ser disponibilizadas, nos termos do item 15.12.1. acima, as seguintes informações sobre os candidatos: (i) declaração dos candidatos de que atendem os

requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III; e (ii) nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, *e-mail*, formação acadêmica, quantidade de Cotas que detêm, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exercem a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

16.6. Compete aos Representantes 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 às Assembleias Gerais de Cotistas e às Assembleias Especiais de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos da legislação vigente –, bem como à transformação, à incorporação, à fusão ou à cisão do Fundo e/ou da Classe Única;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe Única, aos Cotistas os erros, fraudes ou crimes que descobrir, sugerindo providências úteis à Classe Única;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo e pela Classe Única;
- (v) examinar as demonstrações financeiras 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 da Classe Única por detidas por cada um dos Representantes dos Cotistas;
  - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175/22, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação dos Cotistas;
- (vii) exercer as atribuições descritas nesta Cláusula 16.5 durante a liquidação da Classe Única e/ou do Fundo; e

(viii) fornecer ao Administrador, em tempo hábil, todas as informações que forem necessárias ao preenchimento do item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175;

16.7. O Representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

16.8. O Administrador é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes 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 item (vi) da Cláusula 16.5 acima.

16.9. Os Representantes dos Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

16.10. Os pareceres e opiniões dos Representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea (d) do item (vi) da Cláusula 16.5 acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do Capítulo VII do Anexo Normativo III.

16.11. Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais e às Assembleias Especiais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

16.12. Os pareceres e as representações individuais ou conjuntos dos Representantes dos Cotistas podem ser apresentados e lidos nas Assembleias Gerais e nas Assembleias Especiais de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da respectiva ordem do dia.

16.13. Os Representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador, nos termos do artigo 33 do Anexo Normativo III.

16.14. Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo e da Classe Única.

## 17. **TRIBUTAÇÃO**

17.1. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso a Classe Única aplique 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 da Classe Única em circulação, a Classe Única será tributada como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos

Cotistas pessoas naturais, o Gestor envidará melhores esforços para que (i) a Classe Única receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

17.2. Os rendimentos distribuídos pela Classe Única ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) a Classe Única possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pela Classe Única ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe Única; e (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe Única; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

17.3. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

17.4. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

17.5. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e à Classe Única ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## **18. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS**

18.1. No ato de seu ingresso na Classe Única por meio de uma Oferta, o Cotista receberá do distribuidor das Cotas, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do respectivo documento de aceitação da Oferta.

18.2. Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe Única, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

18.2.1. O Cotista poderá obter informações adicionais, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador, bem como em seu endereço na rede mundial de computadores ([www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)).

18.3. O Administrador é obrigada a divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo à Classe Única ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

18.4. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento da Classe Única ou aos ativos da carteira deve ser comunicado a todos os Cotistas da Classe Única; informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso; divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e mantido nas páginas do Administrador e do Gestor e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.

18.5. O Administrador deve fazer as publicações previstas neste Anexo Descritivo sempre na página do Administrador na rede mundial de computadores e qualquer mudança deve ser precedida de aviso aos Cotistas, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo meio utilizado para divulgação das informações do Fundo e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

18.6. A divulgação das informações previstas neste Anexo Descritivo deve ser feita por meio de publicação na página do Administrador na rede mundial de computadores ou por meio de correio eletrônico, exceto quando se tratar de ato ou fato relevante, que deverá ser observado o disposto no Capítulo 13 do Regulamento. Qualquer mudança com relação a tal política deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

## 19. **DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

19.1. O Administrador deve enviar aos Cotistas, à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as seguintes informações:

- (i) quadrimestralmente, em até 15 (quinze) dias após o encerramento do quadrimestre civil a que se referirem, as informações referidas no Suplemento L da Resolução CVM 175/22;
- (ii) semestralmente, em até 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do semestre a que se referir, a composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram;
- (iii) anualmente, em até 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do exercício social

a que se referirem, as demonstrações contábeis do Fundo e da Classe Única, acompanhadas dos pareceres de auditoria independente;

- (iv) no mesmo dia de sua convocação, edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias de Cotistas; e
- (v) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata das Assembleia de Cotistas.

19.2. A informação semestral referida acima deve ser enviada à CVM com base no exercício social da Classe Única.

19.3. O Administrador é o responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações contábeis, devendo definir a classificação contábil da Classe Única entre entidade ou não de investimento e efetuar o adequado reconhecimento, mensuração e divulgação do valor dos investimentos, conforme previsto na regulamentação específica.

19.4. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo e à Classe Única:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia de Cotistas extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe Única, nos termos da legislação vigente;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia de Cotistas extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelos Representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso (iii) da Cláusula 19.1 acima.

## **20. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

20.1. Nos termos dos artigos 66 e seguintes da parte geral da Resolução CVM 175/22, a Classe Única terá escrituração contábil própria. As demonstrações financeiras anuais da Classe Única serão auditadas por Auditor Independente registrado na CVM em conjunto com as demonstrações financeiras gerais do Fundo e estarão sujeitas ao disposto na legislação vigente.

20.2. As demonstrações financeiras da Classe Única serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, observadas as disposições legais aplicáveis.

20.2.1. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo da Classe Única, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

20.2.2. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das Cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe Única e o número de Cotas emitidas pela Classe Única.

20.3. O exercício social da Classe Única terá duração de 12 (doze) meses, ocorrendo o encerramento conforme definido no Quadro Específico, quando serão levantadas as demonstrações contábeis da Classe Única relativas ao período findo.

20.4. As normas aplicáveis à elaboração e divulgação das demonstrações financeiras e os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas e apropriação de despesas da Classe Única, serão, respectivamente, efetuadas ou reconhecidas com a observância das regras e procedimentos definidos pela CVM.

## 21. DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Para fins do disposto neste Anexo Descritivo, o comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Anexo Descritivo ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (*e-mail*).

21.2. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Anexo Descritivo ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

21.3. Para obtenção de outras informações acerca do Fundo e da Classe Única, esclarecimento de dúvidas ou reclamações, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail [ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br) ou pelo telefone (21) 3514-0000.

## 22. FORO

22.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Anexo Descritivo e que envolvam o Fundo ou a Classe, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

\* \* \*