

# ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BIOTIC

CNPJ: 43.617.647/0001-70

("Fundo")

**1. DATA, LOCAL E HORÁRIO:** 03 de junho de 2025, às 10:00h horas, na sede da **BRB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, instituição financeira, com sede na cidade de Brasília/DF, SAUN Quadra 5, Lote C, Bloco C, 2º andar, Brasília-DF, e inscrita no CNPJ sob o nº 33.805.686/0001-69, administrador fiduciário do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BIOTIC**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 43.617.647/0001-70 ("Administradora" e "Fundo" respectivamente).

**2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a comprovação de convocação prévia em virtude da presença do único subscritor, nos termos do art. 33, §3º, do regulamento do Fundo, conforme indicado na lista de presença ("Anexo I").

**3. MESA:** Jared Capanema Jorge (Presidente); e Fernando Ferreira Gomes (Secretário).

**4. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

(i) Aprovar a alteração do regulamento do Fundo, conforme novo regulamento anexo, para: (a) realizar as adaptações necessárias à Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, bem como aprovar as demais providências necessárias, incluindo, mas não se limitando a rescisão do Contrato de Gestão e a posterior celebração do acordo operacional entre o Gestor e a Administradora; (b) alterar a denominação do Fundo para "BIOTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA" e (c) incluir a previsão da nova subclasse de cotas Super Sêniores, as quais conferirão aos seus titulares prioridade, em relação à outra classe de Cotas, no pagamento dos valores distribuídos a título de amortização das Cotas, até que seja atingida a remuneração equivalente a variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA") acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento), base a 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis calculados desde a sua integralização até o 12º (décimo segundo) mês (inclusive) posterior a integralização da última chamada de capital da referida emissão de Cota Super Sênior;

(ii) Aprovar a realização da 1ª (primeira) emissão das cotas da subclasse super sênior do Fundo ("1ª Emissão"), no montante inicial de R\$ 50.430.000,00 (cinquenta milhões e quatrocentos e trinta mil reais) ("Cotas Super Sênior" e "Montante Inicial"), a ser realizada nas seguintes condições:

- a. Todas as Cotas Super Sênior da 1ª Emissão serão escriturais;
- b. As Cotas da 1ª Emissão de Cotas Super Sênior deverão ser integralizadas à vista, ou a prazo, mediante o procedimento de chamadas de capital pela Administradora, conforme solicitação da **BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 14.744.231/0001-14 ("Gestor"), exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$100,00 (cem reais) por Cota Super Sênior ("Preço de Emissão"), totalizando o montante total da oferta de R\$ 50.430.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo certo que após a primeira integralização o Preço de Emissão será corrigido pela variação do IPCA/IBGE, capitalizado e calculada a rentabilidade *pro rata die*, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a contar da data da primeira integralização até o 7º (sétimo) dia útil imediatamente anterior à data efetiva das integralizações subsequentes, observado que não será admitida a integralização de fração de Cotas, sendo eventuais arredondamentos realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro e com arredondamento para baixo;
- c. As Cotas Super Sêniores da 1ª Emissão serão objeto de distribuição privada ("Oferta");
- d. O Cotista renuncia ao seu direito de preferência para subscrição das Cotas Super Sêniores, nos termos do Regulamento;
- e. Não será admitida a distribuição parcial de Cotas Super Sêniores da 1ª Emissão;
- f. Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos investidores;
- g. A estruturação e a distribuição das Cotas Super Sêniores será feita pelo Gestor, nos termos do artigo 1º, parágrafo único, IV, "b", da Resolução CVM nº 161, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 161"), na qualidade de distribuidor das Cotas Super Sêniores ("Distribuidor"). A contratação do Gestor como Distribuidor ocorrerá nos termos do "*Contrato de Estruturação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas Super Sêniores de Emissão do BIOTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE*

*RESPONSABILIDADE LIMITADA e Outras Avenças"* a ser assinado entre o Fundo, representado pela Administradora, e o Gestor ("Contrato de Distribuição"). O Gestor, na qualidade de Distribuidor, fará jus a uma Remuneração de Distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição. O Gestor atuará exclusivamente na distribuição das Cotas Super Sêniores em razão de ser o gestor de carteira do Fundo. A Oferta não contará com a possibilidade de adesão de outras instituições para atuarem em consórcio de distribuição;

h. A liquidação financeira das Cotas Super Sêniores será realizada exclusivamente junto ao **BRB BANCO DE BRASÍLIA**, inscrito no CNPJ sob nº 00.000.208/0029-01, na qualidade de escriturador das Cotas ("Escriturador"), conforme prazos e condições a serem descritas nos documentos de aceitação da Oferta;

i. A subscrição das Cotas Super Sêniores será feita por meio da assinatura de boletim de subscrição, enquanto, caso a integralização das Cotas Super Sêniores seja feita a prazo, o investidor deverá assinar, além do boletim de subscrição, um instrumento particular de compromisso de investimento; e

j. Os demais procedimentos de distribuição deverão ser estabelecidos nos documentos da Oferta.

**5. DELIBERAÇÕES:** Após a análise das matérias da ordem do dia, o subscritor presente, sem quaisquer restrições ou ressalvas, aprovou: (a) a alteração no regulamento do Fundo para incluir a previsão da nova subclasse de Cotas Super Sêniores e para realizar as adaptações necessárias à Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada; e (b) a realização da 1ª Emissão, nos termos acima indicados.

**6. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, e como ninguém mais desejou fazer uso da palavra, a reunião foi encerrada com a lavratura desta ata que, após lida e aprovada, foi por todos assinada digitalmente, nos termos da Lei 13.874, bem como na Medida Provisória 2.200-2, no Decreto 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com ou sem a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) instituída pelo Governo Federal por meio da Medida Provisória 2.200-2/01.

---

Jared Capanema Jorge  
Presidente

Assinado eletronicamente por:  
Fernando Ferreira Gomes  
CPF: 014.193.471-95  
Data: 03/06/2025 13:28:44 -03:00

---

Fernando Ferreira Gomes  
Secretário



Esse documento foi assinado por EMERSON VASCONCELOS RIZZA, Fernando Ferreira Gomes, Jared Capanema Jorge e Gustavo Dias Henrique. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/TMQHU-434FS-3GSQ6-8Z8WZ>



**LISTA DE PRESENÇA DA ASSEMBLEIA GERAL DO FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO – FII BIOTIC  
REALIZADA EM 03 DE JUNHO DE 2025**

<b>SUBSCRITOR</b>	<b>ASSINATURA</b>
BIOTIC S.A.	

Esse documento foi assinado por EMERSON VASCONCELOS RIZZA, Fernando Ferreira Gomes, Jared Capanema Jorge e Gustavo Dias Henrique. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/TMQHU-434FS-3GSQ6-8Z8WZ>



## ANEXO I – NOVO REGULAMENTO DO FUNDO

*(na próxima página)*

Esse documento foi assinado por EMERSON VASCONCELOS RIZZA, Fernando Ferreira Gomes, Jared Capanema Jorge e Gustavo Dias Henrique. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/TMQHU-434FS-3GSQ6-8Z8WZ>



**REGULAMENTO DO  
BIOTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ nº 43.617.647/0001-70**

Brasília, 03 de junho de 2025



## ÍNDICE

<b>PARTE GERAL</b> .....	1
<b>1. O FUNDO</b> .....	1
<b>2. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS</b> .....	4
<b>3. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS</b> .....	17
<b>4. ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS</b> .....	19
<b>5. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES</b> .....	21
<b>6. ASSEMBLEIA</b> .....	22
<b>7. FORO</b> .....	28
<b>ANEXO DA CLASSE DO BIOTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA</b> .....	29
<b>1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE</b> .....	29
<b>2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS</b> .....	30
<b>3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES</b> .....	35
<b>4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DE CLASSE</b> .....	37
<b>5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE</b> .....	41
<b>6. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS</b> .....	45
<b>7. DA AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CLASSE</b> .....	46
<b>8. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES</b> .....	48
<b>9. FATORES DE RISCO</b> .....	49



## PARTE GERAL

### 1. O FUNDO

**1.1. Denominação e Natureza.** O **BIOTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 ("Lei 8.668/93"), e pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "Resolução CVM 175" e "CVM"), por este regulamento ("Regulamento"), pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil"), no que for aplicável, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**1.2.** O Fundo foi constituído em conformidade com o procedimento competitivo de solicitação de propostas ("Request for Proposal") conduzido pela BIOTIC S.A. (conforme abaixo definida) com a assessoria da Administradora, com o objetivo de selecionar o coordenador líder na estruturação e distribuição de veículos financeiros a serem constituídos no intuito de implementar o BIOTIC (conforme abaixo definido).

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

**1.4.** O Fundo poderá ser caracterizado como "Fundo Verde", observado que:

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

II. o Fundo poderá ser caracterizado como "Fundo Verde" , observado que o parecer independente a ser elaborado pelo Agente de Avaliação Externa, com base em: (a) desempenho socioambiental dos projetos imobiliários que forem desenvolvidos no Imóvel Alvo e demais Ativos Alvo, avaliado pelo Agente de

Avaliação Externa; e (b) atendimento às diretrizes estabelecidas a Projetos Verdes, preponderantemente, as diretrizes previstas no Guia para Emissão de Produtos Financeiros Verdes no Brasil, divulgado pelo Conselho Empresarial Brasileiro para o Desenvolvimento Sustentável (CEBDS) em conjunto com a Federação Brasileira de Bancos (FEBRABAN), a publicação "NÃO PERCA ESSE BOND" da SITAWI Finanças do Bem, e/ou outros princípios estabelecidos para Produtos Financeiros Verdes e climáticos como Green Bond Principles (GBP), divulgados pela International Capital Market Association (ICMA), e taxonomia da Climate Bond Initiative;

III. A alocação dos recursos e os benefícios ambientais a serem atingidos nos Ativos Alvo serão demonstrados pelo Fundo mediante a divulgação anual do relatório de impacto a ser elaborado pelo Agente de Avaliação Externa, quando houver o desenvolvimento de tais projetos;

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

V. Os Pareceres Independentes, e os Relatórios de Impactos, quando disponíveis tais documentos, serão divulgados no endereço eletrônico do Fundo no site da Administradora: <https://novo.brb.com.br/para-voce/investimentos/fundos/fundo-de-investimento-imobiliario-biotic/>

**1.5.** O Agente de Avaliação Externa fornecerá ao Fundo relatórios anuais, contendo as seguintes informações:

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

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

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

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

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

**1.6. Classes e Subclasses.** O Fundo é composto por uma única classe de

cotas (“Classe”). A Classe emitirá as seguintes subclasses de cotas (“Subclasses”): as COTAS SÊNIOR e as COTAS SUPER SENIORES, definidas nos Apêndices dedicados a cada cota (“Apêndice A: Subclasse de Cotas Super Seniores da Classe do Biotic Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada” e “Apêndice B: Subclasse de Cotas Seniores da Classe do Biotic Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”).

**1.6.1.** O Anexo de cada Classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços e público-alvo; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização de cotas; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco. A deliberação conjunta da Administradora e da Gestora que criar nova(s) Classe(s) deverá prever nova versão do Regulamento, com a inclusão do(s) respectivo(s) Anexo(s), seu(s) Suplemento(s) e, se aplicável, seu(s) Apêndice(s), em razão da necessidade de fazer constar do Regulamento a quantidade de Classes do Fundo, nos termos do art. 48, §1º, III, da Resolução CVM nº 175, observado que na criação das nova(s) Classe(s) por meio da deliberação conjunta da Administradora e da Gestora não haverá qualquer transferência de cotistas, patrimônio, direitos e obrigações que pertençam a uma classe já existente no Fundo.

**1.6.2.** O Apêndice de cada Subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e demais taxas; e (iii) condições de aplicação, amortização e resgate.

**1.6.3.** Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no decorrer do documento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

**1.6.4.** Para fins deste Regulamento, considera-se “Dia Útil” qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

**1.7. Prazo de Duração.** O Fundo tem prazo indeterminado de duração.

## **2. PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**2.1. Administradora.** O Fundo é administrado pelo **BRB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede SAUN Quadra 5, Lote C, Bloco C, 2º andar, Brasília-DF, e inscrita no CNPJ sob o nº 33.850.686/0001-69, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1399, de 4 de junho de 1990 (“Administradora”).

**2.1.1.** A Administradora tem amplos e gerais poderes para:

- I. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de cotas;
- II. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de cotas;
- III. abrir e movimentar contas bancárias;
- IV. representar a Classe de cotas em juízo e fora dele;
- V. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e deliberar sobre a emissão de novas cotas, nos termos previsto no item 6.1.1. do Anexo.

**2.1.2. Obrigações da Administradora.** Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

- I. observar a política de investimento prevista neste Regulamento;
- II. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, conforme proposta da Gestora, conforme aplicável, e de acordo com a política de investimento prevista no respectivo Anexo;
- III. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe que tais Ativos Alvo:
  - a) não integram o ativo da Administradora;

- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- IV. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
  - b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;
- V. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos da Classe, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe;
- VI. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- VII. administrar os recursos da Classe de forma judiciousa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- VIII. custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- X. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe;
- XI. observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do fundo, bem como as deliberações da Assembleia Geral e da Assembleia Especial, se aplicável;

- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- XIII. 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;
- XV. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral, da Assembleia Especial, se aplicável, ou da Administradora, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- XVI. zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;
- XVII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pela Classe;
- XVIII. abrir e movimentar contas bancárias;
- XIX. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- XX. transferir para a Classe qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administradora do Fundo;
- XXI. transigir;
- XXII. representar o Fundo em juízo e fora dele;
- XXIII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado de cotas;
- XXIV. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos e as diretrizes da Gestora;
- XXVI. não utilizar os recursos da Classe em atividades para as quais não possua a licença ambiental, válida e vigente, exigida pela competente Legislação Socioambiental; e
- XXVII. cumprir e fazer com que as demais partes atuantes na implantação, desenvolvimento, operação e desenvolvimento de empreendimentos Imobiliários

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

XXIX. providenciar a atualização dos laudos de avaliação dos imóveis que venham a compor a carteira da Classe, nos termos da regulamentação aplicável;

**2.2. Gestora.** A carteira de investimentos do Fundo é gerida pela **BREI – BRAZILIAN REAL ESTATE INVESTMENTS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.584, de 28 de março de 2014, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 3º andar, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob nº 14.744.231/0001-14 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, simplesmente "Prestadores de Serviços Essenciais"). A Gestora é empresa signatária dos princípios para o Investimento Responsável (PRI) e adotará, no desenvolvimento de suas funções, práticas de sustentabilidade ambiental e de responsabilidade social corporativa compatíveis com o mercado em que atua.

**Poderes da Gestora.** A Gestora, observadas as limitações legais, terá poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira de investimentos do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento, podendo a Gestora, para tanto, adquirir e alienar os Ativos Alvo e Ativos de Renda Fixa pertencentes ao Fundo, observadas as atribuições do Comitê de Investimentos, a Política de Investimentos e o objetivo do Fundo, bem como comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos Alvo e dos Ativos de Renda Fixa, além de firmar os documentos que se fizerem necessários para a celebração dos atos e operações do Fundo relacionadas às transações dos Ativos Alvo e dos Ativos de Renda Fixa, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em assembleia geral.

**2.2.1. Obrigações da Gestora.** Caberá à Gestora:

- I. analisar o Laudo de Avaliação do Imóvel Alvo e suas posteriores atualizações;
- II. acompanhar a carteira de Ativos Alvo da Classe;

- III. zelar pela realização dos projetos a serem desenvolvidos no Imóvel Alvo segundo os preceitos de inovação, sustentabilidade, resiliência, bem estar e saúde dos futuros habitantes que norteiam o projeto relacionado ao BIOTIC;
- IV. analisar, selecionar, avaliar e recomendar investimentos em Ativos Alvo ou desinvestimentos de Ativos Alvo para a Classe e a securitização dos créditos imobiliários de titularidade da Classe;
- V. analisar, selecionar, avaliar e recomendar a contratação de prestadores de serviço pela Classe e para o desenvolvimento de seus objetivos;
- VI. estruturar e providenciar a realização de due diligence, quando aplicável, e executar investimentos para a Classe em Ativos Alvo;
- VII. monitorar e acompanhar cada investimento realizado pela Classe em Ativos Alvo;
- VIII. conduzir e executar a estratégia de saída para os investimentos da Classe em Ativos Alvo, quando o caso;
- IX. monitorar o cumprimento integral pela Classe dos limites previstos neste Regulamento e na legislação aplicável;
- X. supervisionar a conformidade dos investimentos da Classe com a Política de Investimento e objetivo da Classe, conforme princípios descritos neste Regulamento;
- XI. monitorar o desempenho da Classe, a valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do FUNDO;
- XII. sugerir à Assembleia de Cotistas, conforme o caso, modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos da Classe;
- XIII. fornecer todas as informações à Classe para a elaboração dos relatórios de sua competência; e
- XIV. celebrar, dentro de sua competência, os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento da Classe, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe.

**2.2.2.** A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de desenvolvimento e estruturação do empreendimento a ser desenvolvido no Imóvel Alvo, análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos



imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos, nas seguintes condições (“Consultoria Especializada”):

- I. apoiar o Gestor na identificação de oportunidades e análise de viabilidade e riscos de investimentos em Ativos Alvo para o Fundo;
- II. fornecer análises do mercado imobiliário na localidade do Imóvel Alvo;
- III. apoiar o Gestor na negociação de contratos de compra, venda, locação, permuta financeira, permuta física e de sociedade imobiliária, quando autorizado pelo Fundo;
- IV. indicar prestadores de serviços para o desenvolvimento dos objetivos do Fundo;
- V. zelar pela realização dos projetos a serem desenvolvidos no Imóvel Alvo, segundo os preceitos de inovação, sustentabilidade, resiliência, bem-estar e saúde dos futuros habitantes que norteiam o projeto relacionado ao BIOTIC;
- VI. apoiar o Gestor na avaliação e sugestão de plano de faseamento e ocupação do Imóvel Alvo;
- VII. apoiar o Gestor na avaliação e sugestão de plano de implantação da infraestrutura do Imóvel Alvo;
- VIII. apoiar o Gestor na avaliação e sugestão de potenciais oportunidades de otimização de cronograma de obras para o Imóvel Alvo;
- IX. apoiar na coordenação de abertura de matrículas do Imóvel Alvo;
- X. supervisionar processo de aprovações legais e licenciamento de investimentos em Ativos Alvo do Fundo; e
- XI. supervisionar e acompanhar obras realizadas em Ativos Alvo investidos pelo Fundo.

### **2.3. Responsabilidade dos Prestadores de Serviços**

**2.3.1. Perante a CVM.** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante à CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

**2.3.2. Perante os Cotistas.** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à

regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

**2.3.2.1.** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações, sem prejuízo da responsabilidade pelos prejuízos que causar quando proceder com dolo ou má-fé.

**2.3.3. Entre os Prestadores de Serviços.** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM, sem prejuízo da responsabilidade do prestador de serviço pelos prejuízos que causar quando proceder com dolo ou má-fé.

**2.3.4. Responsabilidades da Administradora.** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Administradora praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe de cotas.

**2.3.5.** A Administradora deverá prover a Classe de cotas, às suas expensas, com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, sem a necessidade de formalização de contrato específico, por meio da contratação de prestadores de serviços: (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e (b) custódia de ativos financeiros.

**2.3.6.** A Administradora poderá prestar o serviço de escrituração de cotas para os fundos que seja administradora, desde que esteja devidamente habilitada e autorizada pela CVM.

**2.3.6.1.** Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição primária de cotas;
- II. consultoria especializada, nos termos do item 2.2.2. acima;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de

superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. formador de mercado para as cotas do Fundo.

**2.3.6.2.** Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

**2.3.6.3.** A contratação da Administradora, da Gestora ou partes a eles relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral ou Assembleia Especial, se aplicável, de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

**2.3.7. Responsabilidades da Gestora.** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Gestora praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe de cotas, caso necessário, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (c) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (d) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe de cotas.

**2.3.8.** As atividades de gestão da carteira da Classe serão exercidas pela Gestora, que poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, desde que em observância a este Regulamento, a Política de Investimento da Classe, e à legislação aplicável, selecionar, adquirir, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo ou os Ativos de Renda Fixa.

**2.3.9. Responsabilidades dos demais Prestadores de Serviços.** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo, aos Prestadores de Serviços Essenciais e/ou aos cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste

Regulamento.

**2.3.10. Ausência de Garantia.** Os investimentos no Fundo não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

**2.4.** A alienação dos imóveis pertencentes ao patrimônio do Fundo será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei nº 8.668/93.

**2.4.1.** A Administradora do Fundo deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

**2.4.2.** A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

**2.5. Vedações.** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo e/ou da Classe e utilizando os recursos do Fundo e/ou da Classe:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 122, inciso II, alínea “a”, item 3 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- III. vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- IV. prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- V. utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
- VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o Fundo estiver autorizado a fazer nos termos de seu regulamento, conforme previsto no § 2º do artigo 118 da Parte Geral da Resolução CVM 175.
- VII. conceder crédito sob qualquer modalidade;

VIII. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pela Classe;

IX. aplicar no exterior recursos captados no País;

X. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;

XI. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

- a) a Classe de cotas e a Administradora, Gestora ou Consultor Especializado;
- b) a Classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de cotas;
- c) a Classe de cotas e o representante de cotistas; e
- d) a Classe de cotas e o empreendedor;

XII. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe;

XIII. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

XIV. 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; e

XV. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

**2.5.1.** A vedação prevista no inciso XII acima não impede a aquisição, pela Classe, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento.

**2.5.2.** A Administradora e a Gestora devem exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, buscando sempre observar os princípios norteadores do projeto relacionado ao BIOTIC no que se refere à adoção de critérios de investimentos ASG.

**2.5.3.** A Classe poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que

tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**2.5.4.** A Administradora e a Gestora devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**2.5.5.** É vedada a realização de operações entre o Fundo e/ou a Classe e a Administradora, a Gestora, ou partes a eles relacionadas que configurem situação de conflito de interesses, salvo mediante aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Para os fins deste Regulamento, considera-se configurado o conflito de interesses sempre que houver, direta ou indiretamente, desalinhamento entre a atuação do prestador de serviço e os objetivos e melhores interesses do Fundo, independentemente da existência de vantagem econômica para si ou para terceiros, ou da efetiva ocorrência de prejuízo ao Fundo ou aos cotistas.

**2.5.6.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado, ou de pessoas a eles ligadas, se houver;

II. A alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o Consultor Especializado, ou pessoas a eles ligadas, se houver;

III. A aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora, ou do Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. A contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, ou do Consultor Especializado, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do FUNDO; e

V. A aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado, ou pessoas a eles ligadas, se houver.

**2.5.7.** Consideram-se pessoas ligadas ("Pessoas Ligadas"):

I. A sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora, ou do Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora, ou do Consultor Especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

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

**2.5.8.** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao Consultor Especializado.

## **2.6. Da Renúncia, Destituição ou Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais**

**2.6.1. Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais.** Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição pela Assembleia Geral. Se a destituição ocorrer por deliberação da Classe em Assembleia Especial, referida Classe deverá ser cindida do Fundo.

**2.6.1.1.** Nas hipóteses de descredenciamento, fica a Administradora obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia de Cotistas a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do total de cotas emitidas.

**2.6.1.2.** No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a Superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia de Cotistas de que trata o item acima. Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral, o Fundo deve ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do fundo na CVM.

**2.6.1.3.** Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no

cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia. Nos casos de substituição da Administradora, será observado o que dispõem os artigos 34 e 35 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**2.6.1.4.** Se a Assembleia Geral de cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, deverá ser observado o procedimento previsto no Anexo III da Resolução da CVM 175.

**2.6.1.5.** No caso de alteração de prestador de serviço essencial, a Administradora ou a Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

**2.6.1.6.** O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia de Cotistas.

**2.6.1.7.** No caso de renúncia, a Administradora ou a Gestora deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

**2.6.1.8.** Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo indicado, o Fundo deve ser liquidado, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

**2.6.1.9.** Nas hipóteses de renúncia, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger nova Administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe de cotas.

**2.6.1.10.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de Classe de cotas do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**2.6.1.11.** Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos



**2.6.1.12.** Na hipótese de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição da Administradora, a Administradora receberá a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

### **3. COMITÊ DE INVESTIMENTOS**

**3.1.** Não obstante os poderes outorgados à Gestora pelo Fundo, a análise, sem prejuízo do procedimento decisório interno da Gestora, seleção e recomendação dos Ativos Alvo, serão aprovados por um Comitê de Investimentos composto por representantes da BIOTIC S.A., subsidiária integral da Terracap, criada para a implantação do Parque Tecnológico de Brasília - BIOTIC, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, Parque Tecnológico de Brasília, Lote 04, Edifício de Governança, Bloco "B", "2" – CEP: 70.635-815 e inscrita no CNPJ sob o nº 29.580.134/0001-00 ("BIOTIC S.A.") e da Gestora, cada um devendo indicar 2 (dois) representantes titulares e 2 (dois) representantes suplentes, e um representante titular escolhido em conjunto pela Gestora e a BIOTIC S.A., com o objetivo de cuidar da gestão, controle e estruturação do empreendimento a ser desenvolvido no Imóvel Alvo do Fundo ("Comitê de Investimentos"). Referido Comitê de Investimentos teve suas atribuições definidas mediante deliberação da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas.

**3.2.** Os representantes indicados ao Comitê de Investimentos, independente de quem venha a indicá-los, deverão assinar termo de posse atestando possuir as qualificações necessárias para o exercício desta função e experiência profissional em atividades diretamente relacionadas à análise ou à estruturação de investimentos condizentes com o fim a que se destina o Fundo e/ou o BIOTIC, de acordo com a Cláusula 3.5 abaixo.

**3.3.** Os representantes indicados ao Comitê de Investimentos deverão, observada a conjuntura do mercado imobiliário, analisar as recomendações a serem feitas pela Gestora à Administradora, de acordo com a política da Gestora, sem prejuízo da obrigação da BIOTIC S.A. de prospecção e captação de negócios relacionados ao objeto do BIOTIC, no sentido de desenvolvimento do ecossistema de inovação, nos termos de seus atos constitutivos.

**3.4.** Referidos representantes indicados ao Comitê de Investimentos deverão, ainda, se obrigar, pelo termo de posse acima referido, a declarar eventual situação de conflito de interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterão não só de deliberar como de apreciar e discutir a matéria.

**3.5.** Cada representante deverá possuir como requisitos mínimos para a sua habilitação ao cargo de representante: (a) experiência profissional comprovada de, no mínimo, 3 (três) anos, no exercício de atividades nas áreas financeira,

administrativa, contábil, jurídica, de fiscalização, atuarial ou de auditoria; (b) não ter sofrido penalidade administrativa por infração da legislação da seguridade social, inclusive da previdência complementar ou como servidor público; (c) não ter sofrido condenação criminal transitada em julgado; e (d) ter reputação ilibada.

**3.6.** O Comitê de Investimentos tem em suas atribuições: (a) analisar os negócios relacionados ao objeto do BIOTIC, conforme prospecção e captação realizadas pela BIOTIC S.A., no sentido de desenvolvimento do ecossistema de inovação, considerando as suas diretrizes e prioridades das políticas de ciência, tecnologia, inovação e de desenvolvimento industrial; (b) estabelecer as políticas de investimentos e avaliar as possibilidades de alocação de Ativos Alvo visando atingir o objetivo do Fundo; (c) definir diretrizes gerais para escolha dos investimentos em Ativos Alvo ou realização de desinvestimentos pelo Fundo; e (d) analisar e aprovar as Propostas de Operação ("PO") da Gestora.

**3.7.** A análise, seleção e recomendação de investimento ou desinvestimento dos Ativos Alvo, pelo Comitê de Investimentos, deverá considerar a avaliação e seleção preliminar das oportunidades de investimento e desinvestimento, mediante a análise das características dos empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo, seus riscos, viabilidade e retorno esperado, dentro dos parâmetros estabelecidos na Política de Investimentos do Fundo, observadas as boas práticas do mercado imobiliário, o dever fiduciário que compete à Administradora, no desempenho de suas atividades de gestão, o contexto vigente no setor imobiliário e especialmente sua sinergia com ao desenvolvimento da pesquisa científica e tecnológica e à inovação no ambiente produtivo do Distrito Federal e do BIOTIC, e os princípios de (a) área urbana com vida cívica dinâmica e vibrante; (b) sustentabilidade e integração da natureza com a vida urbana; (c) sistema ecológico resiliente, respeitando os aspectos naturais e climáticos da região; e (d) aplicação de tecnologia para gerenciar conforto e segurança da comunidade, os quais devem guiar a implantação do BIOTIC.

**3.8.** Para a análise, seleção e recomendação de investimento ou desinvestimento dos Ativos Alvo ou mesmo para a locação ou transferência da posse dos Ativos Alvo visando a constituição de renda ao Fundo, a Gestora elaborará a PO, com informações necessárias à análise de investimento, dentre elas: (a) condições e viabilidade de investimento ou desinvestimentos dos Ativos Alvo; (b) avaliação técnica-operacional e econômico-financeira do prestador de serviço a ser contratado para a realização dos investimentos em Ativos Alvo; (c) garantias oferecidas, se houver; e (d) avaliação técnica-operacional e econômico-financeira de eventuais locatários ou ocupantes do Imóvel Alvo assim definidos com o objetivo de constituir renda ao Fundo ou mesmo sócios ou parceiros na realização de investimentos em Ativos Alvo.

**3.9.** A PO será submetida à aprovação final do Comitê de Investimentos, sendo

de responsabilidade da Gestora a confirmação de adequação do risco de investimento a ser realizado pelo Fundo, bem como a verificação e confirmação quanto ao atendimento à Política de Investimento do Fundo.

**3.10.** As aprovações das POs dependerão da decisão unânime do Comitê de Investimentos, que deverá sempre observar o compromisso de destinação de até 10% (dez por cento) do potencial construtivo do Imóvel Alvo às instalações de projetos de interesse de instituições públicas definidos pela BIOTIC S.A. ("Percentual de Projetos Públicos").

**3.11.** Para os fins do parágrafo acima, fica esclarecido que: (a) a métrica para contabilização do Percentual de Projetos Públicos utilizará como base o quadro de parâmetros de ocupação do solo por quadra; (b) o Percentual de Projetos Públicos poderá ser redirecionado para outras quadras quando houver uma quadra que seja direcionada para projetos que não sejam do interesse de instituições públicas; e (c) "projetos de interesse de instituições públicas" significam os projetos que sejam financiados por recursos oriundos de instituições públicas e projetos que atendam uma política pública de tecnologia e inovação.

#### **4. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**4.1. Exercício Social.** O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, no último dia do mês de junho de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações contábeis relativas ao período findo.

**4.2. Demonstrações Contábeis.** As demonstrações contábeis do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

**4.2.1.** As demonstrações contábeis do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

**4.3. Escrituração Contábil.** O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

#### **5. ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS**

**5.1. Encargos.** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Administradora:

I. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe;

- II. despesas com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, das Classes e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- III. despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas;
- IV. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações contábeis do Fundo;
- V. comissões e emolumentos pagos sobre as operações das Classes, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VI. despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da Classe, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços no exercício de suas funções;
- IX. despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- X. despesas com a realização de Assembleia;
- XI. despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe;
- XII. despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- XIII. despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- XIV. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. Taxa de Administração, Taxa de Gestão e, quando prevista neste

Regulamento, a Taxa de Performance;

XVII. montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Taxa de Gestão, e, quando prevista neste Regulamento, a Taxa de Performance, observado o disposto na regulamentação aplicável;

XVIII. despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

XIX. despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe de cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

XX. contratação da agência de classificação de risco de crédito;

XXI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 27 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175;

XXII. taxa máxima de custódia de títulos ou valores mobiliários da Classe;

XXIII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XXIV. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XXV. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175;

**5.2. Rateio de Despesas e Contingências.** Na hipótese de criação de mais Classes, não haverá o rateio de despesas entre as diferentes Classes e/ou contingências, devendo cada Classe responsabilizar-se pelas despesas e contingências que vir a dar causa.

**5.3.** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora ou da Gestora, conforme responsabilidade atribuídas a cada um neste Regulamento e na Resolução CVM nº 175.

## **6. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**6.1.** Os Prestadores de Serviço Essenciais disponibilizarão em seus sites, no site da CVM, no site da B3, e poderão encaminhar de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável, sem prejuízo das disposições adicionais previstas no Anexo.

**6.2.** A Administradora manterá política de divulgação de ato ou fato relevante disponível para acesso no seguinte site: <https://novo.brb.com.br/para->

**6.3.** A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 6.1 acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**6.4. Política de Voto.** O direito de voto do Fundo em assembleias dos ativos investidos pelo Fundo será exercido pela Gestora, ou por representante legalmente constituído, conforme política disponível para consulta no site da Gestora: <https://integralbrei.com.br/documentos-regulatorios/>.

## 6. ASSEMBLEIA

**6.1. Competência.** A assembleia de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas ("Assembleia Geral"), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial" e em conjunto com a Assembleia Geral, simplesmente "Assembleia de Cotistas"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

**6.1.1.** Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações contábeis;
- II. a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- III. a emissão de novas cotas, em quantidade superior ao Capital Autorizado;
- IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- V. alteração deste Regulamento, observado o disposto no item 6.1.2.;
- VI. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;
- VII. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que

poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;
- XI. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e da Taxa de Performance, caso aplicável; e
- XII. amortização das cotas da Classe, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento.

**6.1.2.** O Regulamento e seus Anexos podem ser alterados, independentemente da assembleia de cotistas, sempre que tal alteração 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; for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

**6.2. Assembleia Ordinária.** Anualmente, a Assembleia Especial deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de cotas, assim como a Assembleia Geral deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente ou se, estando presentes todos os cotistas, dispensarem referido prazo.

**6.2.1.** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

**6.3. Convocação.** A convocação da Assembleia de Cotistas, bem como todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias, devem ser disponibilizados, na mesma data, nas páginas da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congêneres com a CVM para esse fim.

**6.3.1.** A convocação da Assembleia de Cotistas deve enumerar, expressamente,

na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

**6.3.2.** Compete à Administradora convocar a Assembleia de Cotistas.

**6.3.3.** A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no regulamento.

**6.3.4.** A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer:

I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

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

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

**6.3.5.2.** O percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

**6.3.6.** Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham solicitado a inclusão de matérias na ordem do dia, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item 6.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 6.3.5, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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



**6.3.8.** A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congêneres com a CVM para esse fim; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

**6.3.9.** Nas assembleias ordinárias, as informações incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no referido artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**6.4. Consulta Formal.** As deliberações de Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas.

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

**6.4.2.** Os cotistas também poderão votar nas Assembleias de Cotistas por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação das Assembleias de Cotistas.

**6.5. Instalação.** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

**6.6. Deliberação.** As deliberações da Assembleia Geral e da Assembleia Especial, se aplicável serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no subitem abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**6.6.1.** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, IV, V, IX, XI e XII do item 6.1.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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

(cem) cotistas.

**6.6.2.** Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas da Classe indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral ou Assembleia Especial, se aplicável, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**6.6.3.** As deliberações da Assembleia Geral e da Assembleia Especial, se aplicável, de cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de Assembleias Ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de Assembleias Extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

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

**6.6.5.** Para fins do disposto acima e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias e procedimentos de consulta formal.

**6.6.6.** Os cotistas também poderão votar nas assembleias por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação da respectiva assembleia.

**6.6.7.** Somente podem votar na Assembleia de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

**6.6.8.** O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe de cotas.

**6.6.9.** Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- I. o prestador de serviço, essencial ou não;
- II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o fundo, Classe ou Subclasse 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.

**6.6.10.** Não se aplica a vedação de que trata o item acima quando: (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma Classe ou Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o artigo 19 da Resolução CVM 175.

**6.7. Conflito de Interesses.** Os atos que caracterizem conflito de interesse entre a Classe e a Administradora, a Gestora ou o Consultor Especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

**6.8. Pedido de Procuração.** O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. ser dirigido a todos os cotistas.

**6.8.1.** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da Classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

**6.8.2.** A Administradora, caso receba a solicitação de que trata o item acima deverá mandar, 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.

**6.8.3.** Nas hipóteses previstas no item 6.8.1 acima, a Administradora pode exigir:

- 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.

**6.8.4.** É vedado à Administradora:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

**6.8.5.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora em nome de cotistas serão arcados pela classe afetada.

## **7. FORO**

**7.1.** Fica eleito o Foro de Brasília, Distrito Federal.

## ANEXO DA CLASSE DO BIOTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

### 1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

#### 1.1. Tipo de Condomínio. Fechado.

**1.1.1. Público Alvo.** Investidores Qualificados, nos termos da regulamentação aplicável.

**1.1.2. Categoria.** Fundo de Investimento Imobiliário.

**1.1.3. Subclasses.** A Classe emitirá as seguintes subclasses de cotas (“Subclasses”): as COTAS SÊNIOR e as COTAS SUPER SENIORES, conforme descritas no Apêndice A e no Apêndice B.

**1.1.4. Classificação Anbima.** “Tijolo – Desenvolvimento – Gestão Ativa”

**1.2. Responsabilidade Limitada.** A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

**1.2.1. Verificação de Patrimônio Negativo.** Os seguintes eventos obrigam a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe está negativo:

I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe do Fundo;

II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;

III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e

IV. condenação do Fundo 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.

**1.2.2.** Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas

aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil, incluindo os procedimentos a serem adotados pela Administradora.

**1.3. Prazo de Duração.** A Classe terá o mesmo prazo de duração do Fundo.

**1.4. Forma.** As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

**1.5. Direito de Voto.** A cada cota Classe corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

**1.6. Direitos do Cotista.** O titular de cotas Classe do Fundo:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**1.7. Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos.** Todas as cotas da Classe emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**1.8. Negociação das Cotas Classe.** As cotas, após subscritas e integralizadas, serão registradas para negociação em mercado secundário, a critério da Administradora, e somente poderão ser negociadas em mercado de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

## **2. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**2.1. Objetivo.** A Classe tem por objetivo o desenvolvimento urbano e imobiliário do BIOTIC, por meio da aquisição do imóvel onde será realizada a implantação do Distrito de Inovação BIOTIC (“BIOTIC”), Lote 1 do Parque Tecnológico de Brasília, com área de 958.898,00 m<sup>2</sup> (novecentos e cinquenta e oito mil oitocentos e noventa e oito metros quadrados), localizado na Região Administrativa do Lago Norte – RA XVIII, conforme descrito no R.01 da matrícula nº 109.616 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal (“Imóvel Alvo”) e, complementarmente, para o desenvolvimento de infraestrutura e exploração de negócios imobiliários que visem à instalação e operação de instituições que atuam na fronteira tecnológica, dependentes de pesquisa e desenvolvimento, nos seguintes ativos: (i) outros imóveis localizados no entorno ou relacionados ao pleno desenvolvimento do BIOTIC; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (“FII”) admitidas à negociação nos

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

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

- I. Área urbana com vida cívica dinâmica e vibrante;
- II. Sustentabilidade e integração da natureza com a vida urbana;
- III. Sistema ecológico resiliente, respeitando os aspectos naturais e climáticos da região;
- IV. Aplicação de tecnologia para gerenciar conforto e segurança da comunidade.

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

**2.1.3.** A Classe poderá, por meio de captação de recursos no mercado de capitais, executar projetos de expansão, melhoramentos na infraestrutura, aquisição, locação (típica ou *built to suit*), exploração do direito de superfície e arrendamento do Imóvel Alvo e demais ativos que integrarem do BIOTIC, para os fins de desenvolvimento e fomento do ambiente de inovação e sustentabilidade do BIOTIC, bem como firmar parcerias, incluindo, mas não se

limitando, às parcerias societárias, para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários relacionados aos Ativos Alvo. Excepcionalmente, observadas as atribuições do Comitê de Investimentos, a Classe poderá alienar parcialmente o Imóvel Alvo e/ou os demais ativos que integrem do BIOTIC, para os fins de desenvolvimento e fomento do ambiente de inovação e sustentabilidade do BIOTIC.

**2.1.4.** O investimento da Classe no Imóvel Alvo deverá representar, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) do patrimônio líquido da Classe.

**2.2.** As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas nos seguintes ativos de liquidez compatível para atender as necessidades de liquidez da Classe: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior ao risco soberano, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe, observado o limite fixado na Resolução 175 ("Ativos de Renda Fixa" e Ativos Alvo, quando em conjunto denominados "Ativos").

**2.2.1.** Poderão integrar o patrimônio da Classe os Ativos Alvo, os Ativos de Renda Fixa e demais ativos permitidos pela legislação cuja aquisição seja necessária para direta ou indiretamente permitir a estruturação e o desenvolvimento do BIOTIC.

**2.2.2.** Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Alvo e/ou em Aplicações de Renda Fixa serão realizados diretamente pela Gestora, observadas as atribuições do Comitê de Investimentos.

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

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

**2.2.5.** Caso, a qualquer momento durante a existência da Classe, a Gestora,



observadas as atribuições do Comitê de Investimentos, nos termos do Contrato de Gestão não encontre Ativos Alvo para investimento pela Classe, a Administradora poderá distribuir o saldo de caixa aos cotistas a título de amortização de principal, após o recebimento de recomendação da Gestora.

**2.2.6.** Os Ativos de Renda Fixa não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

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

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

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

**2.2.10.** Os resgates de recursos mantidos em Ativos de Renda Fixa, bem como os recursos advindos dos Ativos Alvos, deverão ser utilizados para os eventos a seguir relacionados, nessa ordem:

- a) Pagamento de custos administrativos e demais encargos da Classe;
- b) Pagamento de Taxa de Administração e da Taxa de Performance (conforme abaixo definidas);
- c) Pagamento de despesas com a aquisição dos Ativos Alvo e formação da Reserva de Contingência, se o caso; e
- d) Investimentos em novos Ativos Alvo.

**2.2.11.** Caso os resgates de recursos mantidos em Ativos de Renda Fixa e/ou os recursos disponíveis na Reserva de Contingência não sejam suficientes

para fazer frente aos pagamentos previstos no item acima, a Classe poderá, observadas as recomendações da Gestora e as atribuições do Comitê de Investimentos, excepcionalmente:

a) alienar Ativos Alvo; ou

b) promover a emissão de novas cotas, na forma deste Regulamento.

**2.3.** É vedado à Classe, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento, em relação às atividades da Administradora e da Gestora:

I. aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e os Ativos de Renda Fixa;

II. aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;

III. manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido da Classe;

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

V. realizar operações classificadas como day trade.

**2.4.** O objeto e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**2.4.1.** Caberá à Administradora, diretamente ou por intermédio de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

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

**2.4.3.** A Classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos

ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**2.5. Gestão de Liquidez.** A parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro dos empreendimentos imobiliários, não estiver aplicada nos Ativos Alvo deverá ser aplicada em Ativos de Renda Fixa, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, a exclusivo critério da Administradora ou Gestora, caso esta venha a ser contratada pela Classe.

**2.5.1.** A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Renda Fixa referidos no item acima para atender suas necessidades de liquidez.

**2.6. Limites de Aplicação por Emissor e por Ativo.** Caso os investimentos da Classe em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas nos parágrafos 4º e 5º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**2.6.1.** Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora e pela Gestora na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos da Classe, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo a Gestora ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer volatilidade ou depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

### **3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES**

**3.1. Distribuição de Resultados.** A Classe deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Anexo.

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

em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora.

**3.1.2.** A distribuição de rendimentos pela Classe deverá observar a seguinte ordem de pagamento a cada Subclasse de cotas:

I. O resultado auferido será distribuído aos detentores de COTAS SUPER SENIORES limitado à REMUNERAÇÃO REFERÊNCIA; e

II. Após o pagamento referido no item I acima, o resultado remanescente será distribuído aos detentores de COTAS SENIORES.

**3.1.3.** Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

**3.1.4.** Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas no fechamento do 5º (quinto) último Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas, observada a prioridade na distribuição de rendimento das COTAS SUPER SENIORES para receber a REMUNERAÇÃO REFERÊNCIA.

**3.1.5.** O percentual mínimo a que se refere o item 3.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos quando realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo e a REMUNERAÇÃO REFERÊNCIA.

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

**3.1.7.** A Classe manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

**3.1.8.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, se houver, a Administradora poderá constituir uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referam aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Alvo da Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Renda Fixa e

os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

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

**3.2. Amortizações.** As Cotas poderão ser amortizadas, a critério da Administradora, após recebimento de recomendação da Gestora, sempre que houver desinvestimentos nos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, observadas as normas vigentes e o presente Anexo. Caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

**3.2.1.** A amortização parcial das cotas de Classe para redução do patrimônio da Classe implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio da Classe.

**3.2.2.** Quaisquer distribuições a título de amortização de cotas de Classe deverão abranger todas as cotas da Classe, em benefício de todos os cotistas e deverão obedecer ao disposto neste Regulamento.

#### **4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DE CLASSE**

**4.1. Patrimônio da Classe.** O patrimônio da Classe será representado pelas frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. A Classe poderá emitir até 2 (duas) subclasses de cotas, em conjunto denominadas ("Cotas"), a saber:

I. COTAS SUPER SENIORES: as cotas emitidas, conforme descritas no Apêndice A, que conferirão aos seus titulares prioridade, em relação à subclasse de Cotas Seniores, no pagamento dos valores distribuídos a título de rendimentos e amortização das Cotas, até que seja atingida a remuneração equivalente à variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA") acrescida exponencialmente de sobretaxa (spread) de 14,50% (quatorze por cento e cinco décimos por cento), base a 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("REMUNERAÇÃO REFERÊNCIA") calculados desde a sua integralização até o 12º (décimo segundo) mês (inclusive) posterior à integralização da última

chamada de capital da referida emissão de COTA SUPER SÊNIOR; e

II. COTAS SENIORES: as cotas já emitidas nas 1ª e 2ª emissões de cotas da Classe, conforme descritas no Apêndice B, que conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento da integralidade dos valores distribuídos a título de rendimentos e/ou amortização, após atingida a REMUNERAÇÃO REFERÊNCIA das COTAS SUPER SENIORES.

**4.1.1.** A REMUNERAÇÃO REFERÊNCIA não representa ou representará, a qualquer tempo, qualquer promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade das Cotas.

**4.1.2.** As COTAS SUPER SENIORES terão prioridade no recebimento dos resultados auferidos pela Classe, bem como serão amortizadas prioritariamente, a critério da Gestora, até que seja atingida, em ambos os casos, a REMUNERAÇÃO REFERÊNCIA.

**4.1.3.** A Classe iniciou suas operações, anteriormente a entrada em vigor da Resolução 175, tão logo atendeu atingido o patrimônio mínimo inicial de R\$ 990.000.000,00 (novecentos e noventa milhões de reais), correspondente a 9.900.000 (nove milhões e novecentas mil) COTAS SÊNIOR.

**4.2. Integralização.** As cotas da Classe de cada emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional ou em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, nos termos do documento de aceitação da oferta ou do compromisso de investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

**4.2.1.** A integralização em imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis será realizada a critério da Administradora, observado o previsto no artigo 9 e seus parágrafos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como a política de investimentos da Classe, o qual deverá ocorrer na forma e prazos fixados no documento de aceitação da oferta ou compromisso de investimento, conforme o caso.

**4.2.2.** Depois de as cotas estarem integralizadas e estando a Classe devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas da Classe neste mercado. A Administradora fica, nos termos deste Anexo, autorizada a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Especial de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

**4.3. Direito de Preferência no Mercado Secundário.** Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste item, observadas as restrições previstas neste Regulamento e regulamentação aplicável.

**4.3.1.** A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e, se houver, do prospecto de cada emissão, em especial às disposições relativas à política de investimento.

**4.4. Novas Emissões.** A Administradora ou conforme prévia e expressamente solicitado pela Gestora, poderá deliberar por realizar emissões de cotas da Classe, independentemente de aprovação em Assembleia Especial de cotistas e de alteração deste Regulamento, assegurado aos cotistas o direito de preferência, no montante total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), sendo que o valor de cada nova cota, conforme solicitado previamente pela Gestora, conforme aplicável, deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (a) o valor das cotas da Classe no mercado secundário, (b) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas já emitidas; ou ainda também (c) as perspectivas de rentabilidade da Classe.

**4.5.** As novas emissões de cotas da Classe por ato da Administradora deverão observar as disposições dos respectivos documentos de cada emissão, inclusive no tocante à cobrança ou não de taxa de ingresso, observado que será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se o prazo mínimo, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, caso assim permitido nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, observando-se ainda eventuais procedimentos ou restrições operacionais da B3 e do escriturador.

**4.5.1.** Caberá à deliberação pela Assembleia de Cotistas ou à Administradora, no instrumento de deliberação da Administradora, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, fixar a data base definindo os Cotistas que terão direito de preferência e a possibilidade da sua cessão, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

**4.6.** Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Especial de cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das cotas da Classe em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo

o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável e os critérios de fixação do valor de cada cota previsto no item 4.4. acima.

**4.6.1.** As novas emissões de cotas, poderão ainda se dar por meio de processo de consulta formal, a qual deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

**4.6.2.** Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, observado o montante mínimo disposto nos respectivos suplementos, ou cancelada a distribuição anterior.

**4.7. Restrições aos Cotistas.** Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas da Classe por um único cotista.

**4.8. Critérios de Isenção para o Fundo e para a Classe.** Para que o Fundo e para a Classe sejam isentos de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pela Classe. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

**4.9. Critérios de Isenção para Cotistas Pessoa Física.** Os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda os rendimentos distribuídos a pessoas físicas pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado desde que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas, e observado que a isenção não será concedida (i) ao cotista pessoa física titular de cotas que, individualmente, represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (ii) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os critérios para a concessão da isenção do



imposto de renda, acima descritos, poderão sofrer modificações conforme eventual alteração na legislação e na regulamentação em vigor.

**4.10. Ausência de Garantia de Isenção.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as demais características previstas na regulamentação aplicável para isenção do Fundo prevista no item 4.8. acima e para a isenção do cotista pessoa-física prevista no item 4.9 acima. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas.

**4.11.** O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

## **5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE**

**5.1. Taxa de Administração.** Até a efetiva integralização de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) em cotas referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas da Classe, será devida Taxa de administração mensal nos seguintes valores e períodos:

R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais)	entre 1º de agosto de 2023 e 31 de dezembro de 2023
R\$50.000,00 (cinquenta mil reais)	a partir de 1º de janeiro de 2024

**5.1.1.** Os valores referentes à Taxa de Administração serão atualizados anualmente todo mês de março, a partir de 2024, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”).

**5.1.2.** Após a efetiva integralização de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) em cotas, será devido à título de Taxa de Administração valor equivalente a 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano, correspondente aos serviços de administração da Classe, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe

no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa dos Prestadores de Serviços”), que deverá ser pago diretamente à Administradora.

**5.2.** A Taxa de Administração será calculada diariamente a partir de 1º de agosto de 2023, e será paga à Administradora a partir do 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço.

**5.3.** A Administradora voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido da Classe como Base de Cálculo da Taxa dos Prestadores de Serviços, caso, a qualquer momento, as cotas da Classe deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe.

**5.3.1.** A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**5.4. Taxa de Gestão.** Será devida uma taxa de gestão mensal correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, da seguinte forma:

valor fixo de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)	até a efetiva integralização de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) em cotas referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas da Classe, e somente a partir da primeira integralização de cotas da Classe
0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa dos Prestadores de Serviços, observado o valor mínimo de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)	a partir da efetiva integralização de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) em cotas referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas da Classe

**5.5.** Anteriormente à primeira integralização da segunda ou posterior Emissão de cotas, a Gestora não fará jus a remuneração, uma vez que não haverá recursos financeiros para gerir na Classe. O valor mínimo da Taxa de Gestão será atualizado anualmente todo mês de março, a partir de 2024, segundo a variação do IGP-M, a partir do mês da integralização de cotas da Classe da segunda ou posterior Emissão, a ser pago diretamente à Gestora.

**5.5.1.** A Gestora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam



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

**5.5.2.** Caso o vencimento da primeira Taxa de Gestão devida à Gestora ocorra antes da integralização de cotas da Segunda Emissão, seu prazo será prorrogado automaticamente até a primeira liquidação de cotas da Segunda Emissão.

**5.6. Taxa de Performance.** A Classe pagará uma Taxa de Performance à Gestora, independentemente da parcela da Taxa de Administração prevista acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação anual do IPCA acrescido de 6% (seis pontos percentuais) pago diretamente pela Classe à Gestora; já deduzidas todas as despesas da Classe, inclusive a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, sendo que a Taxa de Performance será provisionada diariamente, apurada e devida semestralmente nos meses de junho e dezembro e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir Data do mês subsequente à data de funcionamento da Classe. O pagamento de Taxa de Performance será realizado após o recebimento pelas Cotas do Benchmark das Cotas do respectivo período de apuração previsto neste parágrafo ("Taxa de Performance"). A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 20\% * [(Va) - (Taxa de Correção * Vb)]$$

Va = rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$V(a) = \sum_{n}^{M} \text{Rendimento mês} * \text{Índice de Correção (M)}$$

M = Mês referência;

n = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

Índice de Correção(M) = IPCA do mês anterior.

$$\text{Taxa de Correção} = ((1 + X)^{\frac{n}{12}} * (1 + \text{IPCA acumulado})) - 1$$

X = 6,00% (seis por cento) ao ano.

O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa

de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral.

IPCA acumulado = variação mensal do IPCA do período de apuração.

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. (exemplificante, será IPCA do período de junho a novembro).

n= período de apuração de 6 (seis) meses.

Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração da Classe pelos investidores deduzido eventuais amortizações de cotas.

**5.6.1.** Para os fins do cálculo de atualização do VB e Va: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas da Classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

**5.6.2.** Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada emissão de cotas; (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.

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

**5.6.4.** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da Classe for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

**5.7. Outras Taxas.** Não serão cobradas da Classe ou dos cotistas taxas de ingresso ou de saída. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pela Classe, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas.

## **6. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**6.1. Representante de Cotistas.** A Assembleia Especial da Classe poderá eleger 1 (um) representante, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Especial de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

**6.1.1.** A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

**6.1.2.** O representante de cotista deverá ser eleito com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Especial que deliberar sobre a aprovação das demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

**6.1.3.** A função de representante dos cotistas é indelegável.

**6.1.4.** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I. ser cotista da classe;

II. não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. não estar em conflito de interesses com a classe; 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.

**6.1.5.** Compete ao representante de cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**6.1.6.** As competências e deveres do representante dos cotistas estão descritos no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

## **7. DA AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA CLASSE**

**7.1. Amortização.** A Classe, após o recebimento das recomendações da Gestora, poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do seu patrimônio ou sua liquidação quando ocorrer a venda de ativos, e para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, observada a prioridade no pagamento da amortização para cada COTA SUPER SÊNIOR a REMUNERAÇÃO REFERÊNCIA. Cada COTA SUPER SÊNIOR terá seu valor de integralização e amortização calculado todo dia útil pela Administradora, de acordo com a seguinte fórmula:

$$VCS_t = VCS_{t-1} \times (1 + IPCA_{m-1})^{\frac{1}{D_{m-1}}} \times (1 + Spread)^{\frac{1}{252}}$$

Tal que,

**$VCS_t$ :** valor da COTA SUPER SÊNIOR para fins de cálculo de integralização, amortização ou liquidação, apurado para a data "t" (Dia Útil corrente);

**$VCS_{t-1}$ :** valor da COTA SUPER SÊNIOR apurado para o Dia Útil imediatamente anterior à data "t";

**$IPCA_{m-1}$ :** variação percentual mensal do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) referente ao mês "m-1" (mês civil imediatamente anterior à data "t"), expressa em termos decimais, observado que a aplicação do índice cessará após o 12º (décimo segundo) mês (inclusive) posterior à integralização da última chamada de capital da respectiva emissão de COTA SUPER SÊNIOR;

**$D_{m-1}$ :** número de dias corridos do mês "m-1";

***Spread*:** remuneração percentual equivalente a 14,50% (quatorze inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido para a remuneração da COTA SUPER SÊNIOR, observado que a aplicação do Spread cessará após o 12º (décimo segundo) mês (inclusive) posterior à integralização da última chamada de capital da respectiva

emissão de COTA SUPER SÊNIOR.

**7.1.1.** A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

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

**7.1.3.** Na hipótese prevista no item acima os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas ou documento de aceitação das condições da oferta pelo investidor da Classe à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

**7.1.4.** Para o pagamento da amortização será utilizado para as COTAS SUPER SENIORES o cálculo previsto no item 7.1 acima e para as demais cotas, o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe pelo número de cotas em circulação, obtido após a amortização das COTAS SUPER SENIORES.

**7.2. Liquidação.** No caso de liquidação da Classe, o patrimônio da Classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia Especial.

**7.2.1.** Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe pelo número das cotas emitidas pela Classe.

**7.2.2.** Caso não seja possível a liquidação da Classe com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora deverá promover, às expensas da Classe, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira da

Classe, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

**7.2.3.** Na hipótese de a Assembleia Especial não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira da Classe aos cotistas, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) a Administradora deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os cotistas não procedam à eleição da Administradora do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

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

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

**7.3. Encerramento.** Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo administrador, decorrente do resgate ou amortização total de cotas. É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso a Classe figure como acusado em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

## **8. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**



**8.1. Informações Periódicas e Eventuais.** As informações periódicas e eventuais sobre a Classe devem ser prestadas pela Administradora aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**8.1.1.** A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

**8.1.2.** Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas.

## **9. FATORES DE RISCO**

**9.1. Fatores de Risco.** A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

**APÊNDICE A: SUBCLASSE DE COTAS SÊNIOR DA CLASSE DO BIOTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este instrumento constitui o Apêndice referente às cotas da subclasse de COTAS SÊNIOR de emissão da **CLASSE DO BIOTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe" e "FUNDO", respectivamente), administrado pelo **BRB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede SAUN Quadra 5, Lote C, Bloco C, 2º andar, Brasília-DF, e inscrita no CNPJ sob o nº 33.850.686/0001-69, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1399, de 4 de junho de 1990 ("**Administradora**"), a qual terá as seguintes características complementares àquelas descritas no Anexo Descritivo relativas as Cotas da Classe:

<b>Denominação:</b>	Subclasse Sênior.					
<b>Público-alvo:</b>	Investidores Qualificados.					
<b>Direito de preferência:</b>	Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Nos casos de Novas Emissões dentro do Capital Autorizado, será assegurado aos cotistas o direito de preferência.					
<b>Distribuidor:</b>	A ser definido nos respectivos documentos de oferta pública.					
<b>Taxa de Administração</b>	<p>Até a efetiva integralização de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) em cotas referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas da Classe, será devida Taxa de administração mensal nos seguintes valores e períodos:</p> <table border="1"> <tr> <td>R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais)</td> <td>entre 1º de agosto de 2023 e 31 de dezembro de 2023</td> </tr> <tr> <td>R\$50.000,00 (cinquenta mil reais)</td> <td>a partir de 1º de janeiro de 2024</td> </tr> </table> <p>Após a efetiva integralização de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) em cotas, será devido à título de Taxa de Administração valor equivalente a 0,15%</p>		R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais)	entre 1º de agosto de 2023 e 31 de dezembro de 2023	R\$50.000,00 (cinquenta mil reais)	a partir de 1º de janeiro de 2024
R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais)	entre 1º de agosto de 2023 e 31 de dezembro de 2023					
R\$50.000,00 (cinquenta mil reais)	a partir de 1º de janeiro de 2024					

	<p>(quinze centésimos por cento) ao ano, correspondente aos serviços de administração da Classe, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("<u>Base de Cálculo da Taxa dos Prestadores de Serviços</u>"), que deverá ser pago diretamente à Administradora.</p>				
<p><b>Taxa de Gestão:</b></p>	<p>Será devida uma taxa de gestão mensal correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, da seguinte forma:</p> <table border="1" data-bbox="719 1025 1353 1989"> <tr> <td data-bbox="719 1025 1027 1507"> <p>valor fixo de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)</p> </td> <td data-bbox="1027 1025 1353 1507"> <p>até a efetiva integralização de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) em cotas referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas da Classe, e somente a partir da primeira integralização de cotas da Classe</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="719 1507 1027 1989"> <p>0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa dos Prestadores de Serviços, observado o valor mínimo de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)</p> </td> <td data-bbox="1027 1507 1353 1989"> <p>a partir da efetiva integralização de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) em cotas referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas da Classe</p> </td> </tr> </table>	<p>valor fixo de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)</p>	<p>até a efetiva integralização de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) em cotas referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas da Classe, e somente a partir da primeira integralização de cotas da Classe</p>	<p>0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa dos Prestadores de Serviços, observado o valor mínimo de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)</p>	<p>a partir da efetiva integralização de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) em cotas referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas da Classe</p>
<p>valor fixo de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)</p>	<p>até a efetiva integralização de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) em cotas referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas da Classe, e somente a partir da primeira integralização de cotas da Classe</p>				
<p>0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa dos Prestadores de Serviços, observado o valor mínimo de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)</p>	<p>a partir da efetiva integralização de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) em cotas referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas da Classe</p>				



	Anteriormente à primeira integralização da segunda ou posterior Emissão de cotas, a Gestora não fará jus a remuneração, uma vez que não haverá recursos financeiros para gerir na Classe. O valor mínimo da Taxa de Gestão será atualizado anualmente todo mês de março, a partir de 2024, segundo a variação do IGP-M, a partir do mês da integralização de cotas da Classe da segunda ou posterior Emissão, a ser pago diretamente à Gestora.
<b>Taxa de Performance:</b>	A Classe pagará uma Taxa de Performance à Gestora, independentemente da parcela da Taxa de Administração prevista acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação anual do IPCA acrescido de 6% (seis pontos percentuais) pago diretamente pela Classe à Gestora; já deduzidas todas as despesas da Classe, inclusive a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, sendo que a Taxa de Performance será provisionada diariamente, apurada e devida semestralmente nos meses de junho e dezembro e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir Data do mês subsequente à data de funcionamento da Classe. O pagamento de Taxa de Performance será realizado após o recebimento pelas Cotas do Benchmark das Cotas do respectivo período de apuração previsto neste parágrafo (" <u>Taxa de Performance</u> "), calculada na forma do Anexo da Classe.
<b>Taxa Máxima de Distribuição:</b>	A cada nova emissão de Cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pela Classe, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas.
<b>Direitos políticos:</b>	Conforme Regulamento.
<b>Condições de aplicação, amortização e resgate:</b>	Conforme item 7 do Anexo Descritivo ao Regulamento. A Classe, após o recebimento das recomendações da Gestora, poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do seu patrimônio ou sua liquidação

	quando ocorrer a venda de ativos, e para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, observada a prioridade no pagamento da amortização para cada COTA SUPER SÊNIOR a REMUNERAÇÃO REFERÊNCIA.
--	--



**APÊNDICE B: SUBCLASSE DE COTAS SUPER SENIORES DA CLASSE DO BIOTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este instrumento constitui o Apêndice referente às cotas da subclasse de COTAS SUPER SENIORES de emissão da **CLASSE DO BIOTIC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe" e "FUNDO", respectivamente), administrado pelo **BRB DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede SAUN Quadra 5, Lote C, Bloco C, 2º andar, Brasília-DF, e inscrita no CNPJ sob o nº 33.850.686/0001-69, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1399, de 4 de junho de 1990 ("**Administradora**"), a qual terá as seguintes características complementares àquelas descritas no Anexo Descritivo relativas as Cotas da Classe:

<b>Denominação:</b>	Subclasse Super Seniores.					
<b>Público-alvo:</b>	Investidores Qualificados.					
<b>Direito de preferência:</b>	Os cotistas não terão direito de preferência na transferência das cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes. Nos casos de Novas Emissões dentro do Capital Autorizado, será assegurado aos cotistas o direito de preferência.					
<b>Distribuidor:</b>	A ser definido nos respectivos documentos de oferta pública.					
<b>Taxa de Administração</b>	<p>Até a efetiva integralização de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) em cotas referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas da Classe, será devida Taxa de administração mensal nos seguintes valores e períodos:</p> <table border="1"> <tr> <td>R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais)</td> <td>entre 1º de agosto de 2023 e 31 de dezembro de 2023</td> </tr> <tr> <td>R\$50.000,00 (cinquenta mil reais)</td> <td>a partir de 1º de janeiro de 2024</td> </tr> </table> <p>Após a efetiva integralização de R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) em cotas, será devido à título de Taxa de Administração valor equivalente a 0,15%</p>		R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais)	entre 1º de agosto de 2023 e 31 de dezembro de 2023	R\$50.000,00 (cinquenta mil reais)	a partir de 1º de janeiro de 2024
R\$210.000,00 (duzentos e dez mil reais)	entre 1º de agosto de 2023 e 31 de dezembro de 2023					
R\$50.000,00 (cinquenta mil reais)	a partir de 1º de janeiro de 2024					

	<p>(quinze centésimos por cento) ao ano, correspondente aos serviços de administração da Classe, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("<u>Base de Cálculo da Taxa dos Prestadores de Serviços</u>"), que deverá ser pago diretamente à Administradora.</p>				
<p><b>Taxa de Gestão:</b></p>	<p>Será devida uma taxa de gestão mensal correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, da seguinte forma:</p> <table border="1" data-bbox="719 1025 1353 1989"> <tr> <td data-bbox="719 1025 1027 1507"> <p>valor fixo de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)</p> </td> <td data-bbox="1027 1025 1353 1507"> <p>até a efetiva integralização de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) em cotas referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas da Classe, e somente a partir da primeira integralização de cotas da Classe</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="719 1507 1027 1989"> <p>0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa dos Prestadores de Serviços, observado o valor mínimo de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)</p> </td> <td data-bbox="1027 1507 1353 1989"> <p>a partir da efetiva integralização de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) em cotas referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas da Classe</p> </td> </tr> </table>	<p>valor fixo de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)</p>	<p>até a efetiva integralização de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) em cotas referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas da Classe, e somente a partir da primeira integralização de cotas da Classe</p>	<p>0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa dos Prestadores de Serviços, observado o valor mínimo de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)</p>	<p>a partir da efetiva integralização de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) em cotas referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas da Classe</p>
<p>valor fixo de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)</p>	<p>até a efetiva integralização de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) em cotas referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas da Classe, e somente a partir da primeira integralização de cotas da Classe</p>				
<p>0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa dos Prestadores de Serviços, observado o valor mínimo de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)</p>	<p>a partir da efetiva integralização de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) em cotas referentes à segunda ou posterior Emissão de cotas da Classe</p>				



	Anteriormente à primeira integralização da segunda ou posterior Emissão de cotas, a Gestora não fará jus a remuneração, uma vez que não haverá recursos financeiros para gerir na Classe. O valor mínimo da Taxa de Gestão será atualizado anualmente todo mês de março, a partir de 2024, segundo a variação do IGP-M, a partir do mês da integralização de cotas da Classe da segunda ou posterior Emissão, a ser pago diretamente à Gestora.
<b>Taxa de Performance:</b>	A Classe pagará uma Taxa de Performance à Gestora, independentemente da parcela da Taxa de Administração prevista acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder a variação anual do IPCA acrescido de 6% (seis pontos percentuais) pago diretamente pela Classe à Gestora; já deduzidas todas as despesas da Classe, inclusive a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, sendo que a Taxa de Performance será provisionada diariamente, apurada e devida semestralmente nos meses de junho e dezembro e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir Data do mês subsequente à data de funcionamento da Classe. O pagamento de Taxa de Performance será realizado após o recebimento pelas Cotas do Benchmark das Cotas do respectivo período de apuração previsto neste parágrafo (" <u>Taxa de Performance</u> "), calculada na forma do Anexo da Classe.
<b>Taxa Máxima de Distribuição:</b>	A cada nova emissão de Cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas ou pela Classe, conforme for deliberado em Assembleia de Cotistas.
<b>Direitos políticos:</b>	Conforme Regulamento.
<b>Condições de aplicação, amortização e resgate:</b>	Conforme item 7 do Anexo Descritivo ao Regulamento. A Classe, após o recebimento das recomendações da Gestora, poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do seu patrimônio ou sua liquidação



	quando ocorrer a venda de ativos, e para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, observada a prioridade no pagamento da amortização para cada COTA SUPER SÊNIOR a REMUNERAÇÃO REFERÊNCIA.
--	--

Assinado digitalmente por:  
EMERSON VASCONCELOS RIZZA  
CPF: 701.712.891-53  
Data: 03/06/2025 11:54:50 -03:00



Assinado eletronicamente por:  
Jared Capanema Jorge  
CPF: 868.350.411-53  
Data: 03/06/2025 13:32:38 -03:00



*Gustavo Dias Henrique*

Assinado eletronicamente por:  
Gustavo Dias Henrique  
CPF: 789.329.201-68  
Data: 03/06/2025 14:34:37 -03:00

57





# MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TMQHU-434FS-3GSQ6-8Z8WZ

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ EMERSON VASCONCELOS RIZZA (CPF 701.712.891-53) em 03/06/2025 11:54 - Assinado com certificado digital ICP-Brasil
- ✓ Fernando Ferreira Gomes (CPF 014.193.471-95) em 03/06/2025 13:28 - Assinado eletronicamente

Endereço IP 200.11.22.226	Geolocalização Lat: -15,787622      Long: -47,874048 Precisão: 1011 (metros)
Autenticação Login	fernando.gomes@brb.com.br (Verificado)
rTEjC48dmKk/KOtcYp2+lyObS7MznaFDCZUp/bGle8U=	
SHA-256	

- ✓ Jared Capanema Jorge (CPF 868.350.411-53) em 03/06/2025 13:32 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
200.11.21.243	Não disponível
Autenticação	geart@dtvm.brb.com.br (Verificado)
Login	
Cq+QiPjrIMdF66aqkyttFtcQIy4MIJhmJ5rjNBi6P7s=	
SHA-256	

✓ Gustavo Dias Henrique (CPF 789.329.201-68) em 03/06/2025 14:34 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
200.17.5.100	Não disponível
Autenticação	presi@bioticsa.com.br
Email verificado	
XjKIUosDCLgNjh9jv+1lrT5AJWspXZE4P0NxwnpGaoM=	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate/TMQHU-434FS-3GSQ6-8Z8WZ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.certdigitaltech.com.br/validate>