

PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS SUBCLASSE A, COTAS SUBCLASSE B E COTAS SUBCLASSE C DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

BASÍLICA PARTNERS UNI FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 57.376.810/0001-64

ADMINISTRADOR

BancoDaycoval

BANCO DAYCOVAL S.A.

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, São Paulo, SP

GESTORA



BASILICA
PARTNERS

BASÍLICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA.

CNPJ nº 24.979.104/0001-58

Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 52, Itaim Bibi, CEP 04531-003, São Paulo, SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SUBCLASSE A: 5876024FI1

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SUBCLASSE B: 5876024FI2

CÓDIGO ISIN DAS COTAS SUBCLASSE C: 5876024FI3

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS SUBCLASSE A NA B3: BR0MLCCTF003

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS SUBCLASSE B NA B3: BR0MLCCTF011

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS SUBCLASSE C NA B3: BR0MLCCTF029

Tipo ANBIMA: Renda Gestão Definida

Segmento ANBIMA: Hospitalar

Registro da Oferta das Cotas Subclasse A na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/320, em 18 de novembro de 2024*

Registro da Oferta das Cotas Subclasse B na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/320, em 18 de novembro de 2024*

Registro da Oferta das Cotas Subclasse C na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/320, em 18 de novembro de 2024*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

A classe única do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única do fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 57.376.810/0001-64 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), a **BASÍLICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, devidamente autorizada pela CVM por meio do Ato Declaratório CVM nº 19.281, de 25 de fevereiro de 2021, a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 52, Itaim Bibi, CEP 04531-003, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 24.979.104/0001-58, na qualidade de gestora da carteira do Fundo ("Gestor") e o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrito no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela CVM a exercer profissionalmente atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo ("Administrador", e, em conjunto com a Gestora e o Fundo, os "Ofertantes") estão realizando com a intermediação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 ("Coordenador Líder"), a 1ª (primeira) emissão de distribuição pública primária de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas subclasse A, cotas subclasse B e cotas subclasse C ("Cotas Subclasse A", "Cotas Subclasse B" e "Cotas Subclasse C", em conjunto, "Cotas"), em sistema de vasos comunicantes ("Sistema de Vaso Comunicantes"), em que a quantidade de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e/ou Cotas Subclasse C subscritas, conforme o caso, será abatida da quantidade total de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e/ou Cotas Subclasse C emitidas no âmbito da Oferta (conforme abaixo definida), todas nominativas e escriturais, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, considerando o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) ("Preço de Emissão", "Emissão", "Oferta Subclasse A", "Oferta Subclasse B" e "Oferta Subclasse C", quando em conjunto, "Oferta", respectivamente). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição ponderado dividido pelo número de Cotas Subclasse C subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 5,04 (cinco reais e quatro centavos) por Cota Subclasse C ("Custo Unitário de Distribuição"), sendo certo que o Custo Unitário de Distribuição não será aplicável para as Cotas Subclasse A e as Cotas Subclasse B e, observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. A Oferta será realizada no montante total de até

R\$ 150.000.000,00*

(cento e cinquenta milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

* considerando o Custo Unitário de Distribuição, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 ("Participantes Especiais") da Oferta para, na qualidade de instituição participante, participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados termos de adesão ao Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto) entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras (cada, um "Termo de Adesão").

As Cotas da Oferta serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

É admissível o recebimento de Documentos de Aceitação (conforme definidos neste Prospecto), a partir de 25 de novembro de 2024. Os Documentos de Aceitação são irrevogáveis e irretiráveis e serão quitados após o início do período de distribuição, conforme os termos e condições da Oferta.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos documentos da Oferta.

Existem restrições que se aplicam à transferência das Cotas, conforme descritas na seção 7.1 deste Prospecto.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento") e da Resolução CVM 175.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 13 a 29.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

O PRESENTE PROSPECTO FOI ELABORADO E DIVULGADO PARA FINS DA COLOCAÇÃO DAS COTAS SUBCLASSE C JUNTO AOS INVESTIDORES QUALIFICADOS. A INCLUSÃO DAS CARACTERÍSTICAS DAS COTAS SUBCLASSE A E DAS COTAS SUBCLASSE B FOI REALIZADA PARA INCLUSÃO DAS INFORMAÇÕES DA OFERTA COMO UM TODO, SENDO CERTO QUE AS COTAS SUBCLASSE A E AS COTAS SUBCLASSE B SÃO DESTINADAS EXCLUSIVAMENTE PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS E NÃO PODERÃO SER OBJETO DE INVESTIMENTO POR INVESTIDORES QUE NÃO SEJAM CONSIDERADOS INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

A data deste Prospecto Definitivo é 18 de novembro de 2024.



COORDENADOR LÍDER



investment
banking

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

STOCHE FORBES

ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

VELLOZA
ADVOGADOS

30
ANOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1 Breve descrição da oferta	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o Administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento	3
2.3 Identificação do público-alvo	4
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	5
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	5
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta.....	5
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	6
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	10
4. FATORES DE RISCO	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	15
5. CRONOGRAMA.....	33
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:	35
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	37
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	39
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	39
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	39
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	39
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	41
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	43
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	43
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	43
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	45
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	47
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	48
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	50
8.4 Regime de distribuição	51
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	51
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	53
8.7 Formador de mercado.....	54
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável	54
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	54

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	55
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira, incluindo projeções financeiras do locatário, do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	57
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	59
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	61
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	63
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	65
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	69
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	71
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM	73
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	75
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	77
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	77
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	79
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do Administrador e da Gestora	81
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	81
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	81
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	82
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	82
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	82
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	83
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	87

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO	105
ANEXO II	INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DA PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO	197
ANEXO III	REGULAMENTO VIGENTE	289
ANEXO IV	ESTUDO DE VIABILIDADE	377

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



A presente Oferta (conforme abaixo definida) se restringe exclusivamente às cotas subclasse A (“**Cotas Subclasse A**”), às cotas subclasse B (“**Cotas Subclasse B**”) e às cotas subclasse C (“**Cotas Subclasse C**”) e, em conjunto com as Cotas Subclasse A e as Cotas Subclasse B, as “**Cotas**” da Emissão (conforme abaixo definida) da classe única de cotas do Basílica Partners UNI FII – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“**Classe**” e “**Fundo**”, respectivamente) e terá as características abaixo descritas.

2.1 Breve descrição da oferta

A presente oferta compreende a distribuição de Cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe (“**Emissão**”), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o regime de melhores esforços de colocação (“**Oferta**”), conduzida pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”) e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado em 13 de novembro de 2024 por meio do “*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Daycoval D49 Fundo de Investimento Imobiliário*”, conforme rearratificado por meio do “*Instrumento Particular de Rerratificação do Regulamento do Basílica Partners UNI FII – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” aprovado em 18 de novembro de 2024 (“**Regulamento**”) e do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático das Cotas da 1ª(Primeira) Emissão das Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C da Classe Única de Cotas do Basílica Partners UNI FII – Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*”, celebrado entre o Fundo, o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“**CNPJ**”) sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela CVM a exercer profissionalmente atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo (“**Administrador**”), o Coordenador Líder e a **BASÍLICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, devidamente autorizada pela CVM por meio do Ato Declaratório CVM nº 19.281, de 25 de fevereiro de 2021, a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 52, Itaim Bibi, CEP 04531-003, inscrita no CNPJ sob o nº 24.979.104/0001-58, na qualidade de gestora (“**Gestora**”), em 14 de novembro de 2024 (“**Contrato de Distribuição**”).

O Administrador, a Gestora e o Fundo serão referidos, em conjunto, como os “**Ofertantes**”.

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Prospecto, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe.

A Oferta Subclasse A (conforme abaixo definida) e a Oferta Subclasse B (conforme abaixo definida) serão conduzidas sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, “a”, da Resolução CVM 160.

A Oferta Subclasse C (conforme abaixo definida) será conduzida sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, “b”, da Resolução CVM 160.

A Oferta será registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”), em atendimento ao disposto no “*Código de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor, e suas “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor (em conjunto, “**Código ANBIMA de Ofertas**”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme abaixo definido).

O PRESENTE PROSPECTO FOI ELABORADO PARA FINS DE CUMPRIMENTO DA EXIGÊNCIA PREVISTA NO ARTIGO 27, INCISO II, B, DA RESOLUÇÃO CVM 160, EM RELAÇÃO À COLOCAÇÃO DAS COTAS SUBCLASSE C JUNTO A INVESTIDORES QUALIFICADOS. A INCLUSÃO DAS CARACTERÍSTICAS E DEMAIS INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS COTAS SUBCLASSE A E ÀS COTAS SUBCLASSE B FOI REALIZADA PARA INCLUSÃO DAS INFORMAÇÕES DA OFERTA COMO UM TODO, SENDO CERTO QUE AS COTAS SUBCLASSE A E AS COTAS SUBCLASSE B SERÃO DESTINADAS EXCLUSIVAMENTE PARA INVESTIDORES PROFISSIONAIS E NÃO PODERÃO SER OBJETO DE INVESTIMENTO POR INVESTIDORES QUE NÃO SEJAM CONSIDERADOS INVESTIDORES PROFISSIONAIS, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o Administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Cotas do Fundo serão divididas em 3 (três) tipos de subclasses: as Cotas Subclasse A, as Cotas Subclasse B e as Cotas Subclasse C, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, sendo o custodiante responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas da Classe, diferenciando-se por direitos econômicos, conforme abaixo.

As Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e as Cotas Subclasse C têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- a) serão amortizadas conforme disposto no Capítulo VIII do Regulamento, na forma e periodicidade previstas pelo Administrador, conforme orientação da Gestora, observada a Política de Investimento;
- b) valor unitário de emissão conforme especificado no Documento de Aceitação;
- c) seu valor unitário calculado todo Dia Útil (conforme abaixo definido); e
- d) cada Cotista equivale a 1 (um) voto.

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos políticos.

O valor de cada subclasse de Cotas resulta da divisão do valor do patrimônio líquido atribuído à respectiva subclasse pelo número de Cotas em circulação da mesma subclasse.

A Oferta será composta da oferta de Cotas Subclasse A (“**Oferta Subclasse A**”), da oferta de Cotas Subclasse B (“**Oferta Subclasse B**”) e da oferta de Cotas Subclasse C (“**Oferta Subclasse C**” e, quando mencionada em conjunto com a Oferta Subclasse A e a Oferta Subclasse B, simplesmente “**Oferta**”), realizadas em conjunto mediante a utilização de mecanismo em que a quantidade de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e/ou Cotas Subclasse C subscritas é abatida da quantidade total das Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e/ou Cotas Subclasse C efetivamente distribuídas, definindo, portanto, a quantidade de Cotas a serem alocadas entre as Cotas Subclasse A, as Cotas Subclasse B e/ou as Cotas Subclasse C no âmbito da Oferta, respeitado o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido) (“**Sistema de Vasos Comunicantes**”), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta Subclasse A (conforme abaixo definido), o Montante Mínimo da Oferta Subclasse B (conforme abaixo definido) e o Montante Mínimo da Oferta Subclasse C. Na data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o Coordenador Líder decidirá, em comum acordo com a Gestora, o volume da Oferta que será alocado em Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta Subclasse A e a Oferta Subclasse B serão destinadas exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 30**” e “**Investidores Profissionais**”, respectivamente).

A Oferta Subclasse C será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos dos artigos 12 e 13 da Resolução CVM 30 (“**Investidores Qualificados**”), sendo certo que aqueles que formalizem Documento de Aceitação (conforme adiante definido) e que: (i) sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“**BACEN**”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor, equivalente a no mínimo 10.000 (dez mil) Cotas Subclasse C, serão considerados “**Investidores Institucionais**”; ou (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais) por Investidor, equivalente a até 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas Subclasse C, serão considerados “**Investidores Não Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “**Investidores Subclasse C**”, e, estes, quando em conjunto com os Investidores Profissionais, os “**Investidores**”, em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“**Resolução CVM 11**”).

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo). Para os fins da Oferta, serão consideradas “**Pessoas Vinculadas**” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em alterada: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), dos Ofertantes, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, outras pessoas vinculadas

à Oferta (ii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta Subclasse C; (iii) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (iv) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle do intermediário; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Sob pena de cancelamento de sua ordem de investimento pelo Coordenador Líder ou pelo Participante Especial que a receber, conforme o caso, cada Investidor deverá informar em sua ordem de investimento, obrigatoriamente, sua qualidade de Pessoa Vinculada, caso seja esse o caso.

Caso seja verificado pelo Coordenador Líder excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) das Cotas inicialmente ofertadas da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas perante Investidores que sejam Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento realizadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no referido dispositivo.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder e/ou aos Participantes Especiais (conforme abaixo definido), conforme o caso, a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes da Oferta.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas da Oferta serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, por meio do Módulo de Distribuição de Ativos (“**MDA**”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e do Escriturador, conforme o caso; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificado, na qualidade de escriturador (“**Escriturador**”) será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O preço de emissão de cada Cota será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), considerando o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido) (“**Preço de Emissão**”), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento, nos termos do art. 76 da Resolução CVM 160 (“**Anúncio de Encerramento**”).

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição ponderado dividido pelo número de Cotas Subclasse C subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 5,04 (cinco reais e quatro centavos) por Cota Subclasse C (“**Custo Unitário de Distribuição**”), sendo certo que Custo Unitário de Distribuição não será aplicável para as Cotas Subclasse A e as Cotas Subclasse B e, observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE O CUSTO DE DISTRIBUIÇÃO PONDERADO, VIDE SEÇÃO “11.2. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO, DISCRIMINADO” DESTE PROSPECTO.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

Montante Inicial da Oferta

O montante da Oferta será de até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão (“**Montante Inicial da Oferta**”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Não haverá possibilidade de distribuição de lote adicional no âmbito da Oferta.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

Montante Mínimo da Oferta

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$148.000.000,00 (cento e quarenta e oito milhões de reais), correspondente a 1.480.000 (um milhão quatrocentos e oitenta mil) Cotas, podendo o referido montante ser observado em qualquer das Subclasses “**Montante Mínimo da Oferta**”. Atingido tal montante, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pelo Administrador.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A quantidade de Cotas será de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, observado o Sistema de Vasos Comunicantes, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão utilizados pelo Fundo, à luz de sua política de investimentos prevista no Regulamento (“**Política de Investimento**”), majoritariamente para aquisição, quando oportuno, do complexo hospitalar localizado na cidade de Nova Iguaçu, estado do Rio de Janeiro, a ser desmembrado do imóvel de área maior registrado sob a matrícula nº 50027, no Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu, assim descrito e caracterizado: (i) um hospital de alta complexidade com 221 (duzentos e vinte e um) leitos, dos quais 50 (cinquenta) são destinados exclusivamente à Unidade de Terapia Intensiva (UTI), 10 (dez) salas cirúrgicas, sendo 2 (duas) delas hemodinâmicas e oferece uma variedade de serviços, como maternidade, centro de diagnóstico por imagem, laboratório, pronto atendimento, além de UTI para pacientes adultos e neonatais; e (ii) um estacionamento (*deck park*) com 249 (duzentas e quarenta e nove) vagas. O complexo hospitalar a ser adquirido pelo Fundo é composto por dois edifícios distintos, totalizando uma área construída de 23.757,29m² (vinte e três mil setecentos e cinquenta e sete metros quadrados e vinte e nove decímetros quadrados), sendo 15.621,42 m² (quinze mil seiscentos e vinte e um metros quadrados e quarenta e dois decímetros quadrados) na torre hospitalar de seis andares e 8.135,87 m² (oito mil cento e trinta e cinco metros quadrados e oitenta e sete decímetros quadrados) no estacionamento (“**Complexo Hospitalar**” ou “**Ativo Imobiliário**”), nos termos da legislação aplicável, bem como da Política de Investimento disposta no Anexo do Regulamento. A Classe e/ou Fundo adquirirá 100% (cem por cento) do Complexo Hospitalar e firmará um contrato atípico de locação (*sale and leaseback*) pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, com a Unimed Nova Iguaçu Cooperativa de Trabalho Médico Ltda., com sede na Rua Humberto Gentil Baroni, nº 180, Centro, CEP 25255-020, cidade de Nova Iguaçu, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 28.714.533/0001-54 (“**Unimed Nova Iguaçu**”), sendo certo que, ao completar 25 (vinte e cinco) anos de prazo de locação, a Unimed Nova Iguaçu poderá optar (i) pela resilição antecipada do contrato atípico de locação sem nenhuma penalidade ou (ii) pela permanência no Ativo Imobiliário com as mesmas obrigações até o término do prazo de locação de 50 (cinquenta) anos originalmente avençado.

A promitente vendedora do Complexo Hospitalar é a Unimed Nova Iguaçu Participações S.A. – UNIPASA, inscrita no CNPJ sob o nº 15.228.057/0001-10 (“**Vendedora**”). Dos recursos captados no âmbito da Oferta, o montante de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) será pago pelo Fundo, por conta e ordem da Vendedora, (i) parte diretamente ao Banco Santander (Brasil) S.A. (“**Banco Santander**”) para quitação integral de determinadas dívidas da Vendedora junto ao Banco Santander; e (ii) parte diretamente ao Banco Itaú BBA S.A. (“**Itaú BBA**”) para quitação integral de determinadas dívidas da Vendedora junto ao Itaú BBA.

Em razão de determinadas dívidas da Vendedora junto ao Banco Santander, o Ativo Imobiliário encontra-se alienado fiduciariamente em favor daquele banco.

Por ocasião do pagamento do preço de aquisição referente à compra e venda do Complexo Hospitalar pelo Fundo, a Vendedora e a Unimed Nova Iguaçu se comprometeram perante o Fundo a obter do Banco Santander e do Itaú BBA os respectivos termos de quitação de suas dívidas, incluindo a permissão de baixa da alienação fiduciária do Complexo Hospitalar.

O imóvel de área maior registrado sob a matrícula nº 50027, no qual se localiza o Complexo Hospitalar, é objeto de arrolamento de bens e direitos em nome da Unimed Nova Iguaçu perante a Receita Federal do Brasil (“**RFB**”). O arrolamento de bens não impede a venda ou a transferência da propriedade do ativo arrolado, mas o sujeito passivo da obrigação tributária fica obrigado a comunicar à RFB a alienação, a oneração ou a transferência a qualquer título do bem arrolado no prazo de 5 (cinco) dias contados da ocorrência do fato, sob pena de propositura de medida cautelar fiscal, que produzirá imediatamente a indisponibilidade dos bens do contribuinte, até o limite da satisfação da obrigação. Em ocorrendo o fechamento da compra e venda do Complexo Hospitalar, a Unimed Nova Iguaçu deverá providenciar a comunicação à RFB e a averbação de baixa do arrolamento perante o competente Registro Geral de Imóveis (“**RGI**”).

O montante de R\$ 37.650.000,00 (trinta e sete milhões, seiscentos e cinquenta mil reais) será pago pelo Fundo diretamente à Vendedora, o qual deverá ser destinado, conforme as condições que serão estabelecidas no “*Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças*” a ser celebrado entre o Fundo e a Vendedora antes da liquidação da Oferta (“**Compromisso de Compra e Venda**”), às seguintes finalidades: (i) realização de todos os ajustes técnicos e construtivos recomendados no âmbito da diligência técnica feita pelo Fundo, com vistas à adequação e modernização do imóvel; (ii) obtenção das licenças necessárias para o funcionamento do Complexo Hospitalar, incluindo todas as permissões e autorizações exigidas pelas autoridades competentes para a regular operação do Complexo Hospitalar; e (iii) início e ampliação das operações do Complexo Hospitalar, conforme definido no contrato de locação atípico.

O Ativo Imobiliário compreende a totalidade do Complexo Hospitalar, cujas matrículas estão em processo de desmembramento, conforme será descrito no Compromisso de Compra e Venda do Complexo Hospitalar, cujo intuito da Classe e/ou do Fundo é a futura alienação do Ativo Imobiliário, quando oportuno, sendo certo que, até a referida alienação, a Classe usufruirá da renda obtida com a locação do Complexo Hospitalar.

O Ativo Imobiliário, após adquirido, poderá ser negociado ou alienado pela Classe e/ou Fundo discricionariamente pela Gestora, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (conforme definido no Regulamento). O Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio no Ativo Imobiliário.

O Ativo Imobiliário, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

Caso haja parcela remanescente do patrimônio da Classe que não esteja investida no Ativo Imobiliário, esta poderá ser aplicada em: (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos; (iii) cotas de fundos de investimento que invistam exclusivamente nos ativos mencionados nos itens precedentes; (iv) certificados de depósito bancário; (v) certificados de recebíveis imobiliários; (v) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliário; e (viii) letras imobiliárias garantias (todos, em conjunto “**Ativos Financeiros de Liquidez**” e, quando mencionado em conjunto com o Ativo Imobiliário, os “**Ativos Alvo**”), a fim de fazer frente ao pagamento dos encargos do Fundo.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS DESTINATÁRIOS DOS RECURSOS, VIDE SEÇÃO 12 DESTE PROSPECTO.

A EFETIVA CONCLUSÃO DA AQUISIÇÃO DO ATIVO IMOBILIÁRIO PELO FUNDO ESTÁ SUJEITA À CELEBRAÇÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DO ATIVO IMOBILIÁRIO. NA DATA DESTE PROSPECTO O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE VISANDO À AQUISIÇÃO DO ATIVO IMOBILIÁRIO QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. DESTA FORMA, OS RECURSOS QUE SERÃO CAPTADOS COM A OFERTA QUE NÃO VENHAM A SER DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DO ATIVO IMOBILIÁRIO NÃO POSSUEM DESTINAÇÃO ESPECÍFICA, PODENDO, PORTANTO, SEREM ALOCADOS NA AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ COMPATÍVEIS COM A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.

A destinação dos recursos conforme prevista no item 3.1 acima não configura conflito de interesses.

A aquisição pelo Fundo de ativos que, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sejam consideradas uma situação de potencial conflito de interesses, dependem de aprovação prévia de Cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas do Fundo.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Na situação de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Gestora procurará destinar os recursos de forma a observar a seguinte ordem de prioridade: (i) aquisição do Ativo Imobiliário; (ii) pagamento de despesas relacionadas ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, honorários de advogados, consultores, auditores independentes, empresas especializadas, Taxa de Estruturação (conforme abaixo definido), Comissão de Coordenação e Estruturação (conforme abaixo definido), Comissão de Distribuição (conforme abaixo definido), além de despesas com a B3 e a CVM, bem como outras despesas correlatas; e (iii) aquisição de Ativos Financeiros de Liquidez, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

Fica desde já certo e ajustado que o Fundo apenas utilizará os recursos da Oferta para aquisição de Ativos Financeiros de Liquidez, se houver valor remanescente após a aquisição do Ativo Imobiliário.

A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DESCRITA NESTA SEÇÃO É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA DISPONIBILIDADE DO ATIVO IMOBILIÁRIO PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DO ATIVO IMOBILIÁRIO DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL AQUISIÇÃO E A

OFERTA MANTERÁ SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO NÃO CONFIGURA MODIFICAÇÃO DA OFERTA, ASSIM COMO NÃO DARÁ DIREITO DE RETARATAÇÃO A INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO.

AINDA QUE SEJAM ASSINADAS PROPOSTAS VINCULANTES PARA A AQUISIÇÃO DO ATIVO IMOBILIÁRIO, NÃO É POSSÍVEL ASSEGURAR QUE AS TRATATIVAS NEGOCIAIS COM OS ATUAIS PROPRIETÁRIOS AVANÇEM. NESSE SENTIDO, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR QUE O POTENCIAL NEGÓCIO AINDA NÃO PODE SER CONSIDERADOS COMO ATIVO IMOBILIÁRIO PRÉ-DETERMINADO PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS A SEREM CAPTADOS NA OFERTA.

IMPORTANTE ESCLARECER AINDA QUE, CASO O FUNDO VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE NÃO O ATIVO IMOBILIÁRIO DESCRITO NESTE PROSPECTO DURANTE O PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO, DE MODO A ALTERAR SIGNIFICATIVAMENTE AS PROJEÇÕES APRESENTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE, O FUNDO DEVERÁ APRESENTAR NOVO ESTUDO DE VIABILIDADE, SENDO CERTO QUE TAL FATO CONFIGURARÁ MODIFICAÇÃO DA OFERTA E DARÁ DIREITO DE RETRATAÇÃO A COTISTAS QUE TENHAM CELEBRADO DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



4. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento do Fundo, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, reputação, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Riscos de crédito relacionado aos locatários.

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos do Fundo que serão decorrentes dos valores pagos decorrentes de eventuais locações dos Ativos Alvo. Dessa forma, o Fundo estará exposto, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos pagamentos convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação, conforme aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel.

A Classe tem como objetivo preponderante a locação do Imóvel, sendo que a sua rentabilidade poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar judicialmente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a lei do inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relacionados à Ampliação das Operações e Licenças do Hospital Unimed Nova Iguaçu.

O início efetivo das operações no Complexo Hospitalar, bem como a obtenção e manutenção de todas as licenças, permissões, alvarás, certificados ou autorizações necessárias para o regular desenvolvimento de todas as obras, atividades e operações no Complexo Hospitalar, poderão ser impactados por falhas ou impedimentos diversos, que são de responsabilidade exclusiva da Unimed Nova Iguaçu. Tais falhas podem incluir, mas não se limitam a atrasos, interrupções ou a não obtenção das licenças necessárias dentro dos prazos estabelecidos, o que poderá afetar diretamente o início das operações e a plena funcionalidade do Complexo Hospitalar. Ademais, a constatação de qualquer atraso, interrupção ou descumprimento do início efetivo das operações no Complexo Hospitalar e/ou da obtenção de todas as licenças necessárias poderá ser ocasionada por fatores externos e imprevistos, incluindo, mas não se limitando a: (i) condições mercadológicas adversas; (ii) problemas ou imprevistos de engenharia ou ambientais; (iii) controvérsias com a Unimed Nova Iguaçu ou descumprimento de obrigações; (iv) dificuldades na aquisição de materiais e equipamentos hospitalares; (v) escassez ou inadequação da mão de obra médica. Caso qualquer uma das situações mencionadas acima resulte no não cumprimento dos prazos estabelecidos para o início das operações no Complexo Hospitalar ou para a obtenção das licenças necessárias, isso poderá acarretar atrasos no recebimento de valores devidos ao Fundo. Tais atrasos podem impactar negativamente a rentabilidade dos Cotistas, podendo afetar o retorno esperado por estes.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Risco de venda.

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo auferir ganho de capital por meio da aplicação em Ativos Alvo, quando se tratar da venda do Ativo Imobiliário, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de não vender, pelo período que perdurar.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relacionados à Ajustes e Obras Apontadas em Diligência Técnica de Responsabilidade da Unimed Nova Iguaçu.

Poderão ocorrer falhas na execução dos ajustes técnicos construtivos, obras ou defeitos nos materiais e/ou na mão-de-obra, conforme identificado em diligência técnica, sendo essas de responsabilidade da Unimed Nova Iguaçu. A constatação de defeitos, atrasos, interrupção ou até mesmo o não cumprimento da conclusão dos ajustes técnicos construtivos e obras recomendados no relatório de auditoria técnica do Complexo Hospitalar, bem como o descumprimento dos prazos para execução de tais ajustes técnicos construtivos e obras de responsabilidade da Unimed Nova Iguaçu. Os ajustes técnicos construtivos e obras recomendados no referido relatório poderão ser impactados por fatores externos, tais como: (i) condições mercadológicas adversas; (ii) problemas imprevistos de engenharia ou ambientais; (iii) controvérsias com a Unimed Nova Iguaçu e/ou descumprimento de suas obrigações; (iv) questionamentos de proprietários de imóveis vizinhos ou outros eventos imprevistos; (v) dificuldades na aquisição de materiais e equipamentos; (vi) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O não cumprimento dos prazos ou a constatação de defeitos, atrasos, interrupção ou até mesmo o não cumprimento da conclusão dos ajustes técnicos construtivos e obras recomendados no relatório de auditoria técnica do Complexo Hospitalar que sejam de responsabilidade da Unimed Nova Iguaçu poderão ocasionar atrasos no recebimento de valores pelo Fundo, afetando, assim, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

RISCOS RELACIONADOS AO FUNDO

Riscos Relacionados à Ampliação das Operações e Licenças do Hospital Unimed Nova Iguaçu.

O início efetivo das operações no Complexo Hospitalar, bem como a obtenção e manutenção de todas as licenças, permissões, alvarás, certificados ou autorizações necessárias para o regular desenvolvimento de todas as obras, atividades e operações no Complexo Hospitalar, poderão ser impactados por falhas ou impedimentos diversos, que são de responsabilidade exclusiva da Unimed Nova Iguaçu. Tais falhas podem incluir, mas não se limitam a atrasos, interrupções ou a não obtenção das licenças necessárias dentro dos prazos estabelecidos, o que poderá afetar diretamente o início das operações e a plena funcionalidade do Complexo Hospitalar.

Ademais, a constatação de qualquer atraso, interrupção ou descumprimento do início efetivo das operações no Complexo Hospitalar e/ou da obtenção de todas as licenças necessárias poderá ser ocasionada por fatores externos e imprevistos, incluindo, mas não se limitando a: (i) condições mercadológicas adversas; (ii) problemas imprevistos de engenharia ou ambientais; (iii) controvérsias com a Unimed Nova Iguaçu ou descumprimento de obrigações; (iv) dificuldades na aquisição de materiais e equipamentos hospitalares; (v) escassez ou inadequação da mão de obra médica. Caso qualquer uma das situações mencionadas acima resulte no não cumprimento dos prazos estabelecidos para o início das operações no Complexo Hospitalar ou para a obtenção das licenças necessárias, isso poderá acarretar atrasos no recebimento de valores devidos ao Fundo. Tais atrasos podem impactar negativamente a rentabilidade dos Cotistas, podendo afetar o retorno esperado por estes.

Caso qualquer uma das situações mencionadas acima resulte no não cumprimento dos prazos estabelecidos para o início das operações no Complexo Hospitalar ou para a obtenção das licenças necessárias, isso poderá acarretar atrasos no recebimento de valores devidos ao Fundo. Tais atrasos podem impactar negativamente a rentabilidade dos Cotistas, podendo afetar o retorno esperado por estes.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relacionados à Ajustes e Obras Apontadas em Diligência Técnica de Responsabilidade da Unimed Nova Iguaçu.

Poderão ocorrer falhas na execução dos ajustes técnicos construtivos, obras ou defeitos nos materiais e/ou na mão-de-obra utilizados em relação ao Ativo Imobiliário, conforme identificado em diligência técnica, sendo essas de responsabilidade da Unimed Nova Iguaçu. Os ajustes técnicos construtivos e obras recomendados no referido relatório poderão ser impactados por fatores externos, tais como: (i) condições mercadológicas adversas; (ii) problemas imprevistos de engenharia ou ambientais; (iii) controvérsias com a Unimed Nova Iguaçu e/ou descumprimento de suas obrigações; (iv) questionamentos de proprietários de imóveis vizinhos ou outros eventos imprevistos; (v) dificuldades na aquisição de materiais e equipamentos; (vi) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O não cumprimento dos prazos ou a constatação de defeitos, atrasos, interrupção ou até mesmo o não

cumprimento da conclusão dos ajustes técnicos construtivos e obras recomendados no relatório de auditoria técnica do Complexo Hospitalar que sejam de responsabilidade da Unimed Nova Iguaçu poderão ocasionar atrasos no recebimento de valores pelo Fundo, afetando, assim, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, esclarece-se que a presente aquisição tem caráter ad corpus, sendo que o Ativo Imobiliário foi devidamente aprovado na vistoria da Prefeitura do Município de Nova Iguaçu, a qual emitiu o Certificado de Conclusão de Obras (Habite-se). Por essa razão, é possível e aceitável que ocorram variações nas áreas comuns ou de utilização privativa, nas áreas totais e na fração ideal de terreno, podendo haver diferença de até 5% (cinco por cento), para mais ou para menos, em relação ao projeto aprovado.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Crédito Relacionado aos Locatários

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos do Fundo que serão decorrentes dos valores pagos decorrentes de eventuais locações dos Ativos Alvo. Dessa forma, o Fundo estará exposto, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos pagamentos convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação, conforme aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização das Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão, pela Rússia, em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves da Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados financeiro e de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Não Concretização da Compra do Complexo Hospitalar.

A efetiva aquisição do Complexo Hospitalar pela Classe está sujeita ao atendimento de diversas condições precedentes e à prática de diversos atos de fechamento, incluindo a implementação da estrutura de garantias do contrato de locação atípica. Caso as condições precedentes não se verifiquem e/ou os atos de fechamento não sejam praticados nas condições pactuadas, a compra do Complexo Hospitalar pelo Fundo poderá não ocorrer,



trazendo prejuízos diretos ao Fundo, incluindo despesas e custos de transação, e consequentemente aos Cotistas. Neste caso, o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relacionados à Alienação Fiduciária do Complexo Hospitalar.

O Ativo Imobiliário encontra-se alienado fiduciariamente pela Vendedora em favor de Banco Santander, em garantia de dívida contraída pela Unimed Nova Iguaçu (“**Dívida**”), no âmbito do “*Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública – Construção e/ou Reforma de Imóvel – Financiamento nº 2.581/19*” celebrado em 15 de abril de 2019, aditado em 27 de dezembro de 2022, 09 de agosto de 2023 e 14 de junho de 2024, devidamente registrado e averbado sob o R.4, Av.5, Av.6 e Av. 7 da matrícula do imóvel de área maior (“**Alienação Fiduciária**” e “**Contrato de Financiamento**”). Além da Alienação Fiduciária, a Unimed Nova Iguaçu cedeu fiduciariamente ao Banco Santander, em instrumento próprio, aplicação financeira e todos os seus direitos, frutos, rendimentos e vantagens até a liquidação pela Unimed Nova Iguaçu das obrigações decorrentes do Contrato de Financiamento. Em caso de vencimento da Dívida ou seu não pagamento, no todo ou em parte, a Unimed Nova Iguaçu ficará constituída em mora, consolidando-se a propriedade do Complexo Hospitalar em nome do Banco Santander, sendo o Complexo Hospitalar levado à leilão para pagamento das obrigações. Neste caso, sendo esta uma condição precedente para o fechamento da transação, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada e o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relacionados ao Vencimento Antecipado do Contrato de Financiamento.

Dentre as hipóteses de vencimento antecipado previstas no Contrato de Financiamento, restou pactuado que o instrumento poderá vencer antecipadamente, independentemente de qualquer aviso ou notificação, sendo exigido o pagamento da Dívida em 2 (dois) Dias Úteis a contar do aviso encaminhado para o endereço da Unimed Nova Iguaçu, caso a Unimed Nova Iguaçu e/ou a Vendedora cedam ou transfiram a terceiros os direitos e obrigações do Contrato de Financiamento ou alienem o Complexo Hospitalar, sem autorização por escrito do Banco Santander. Caso a Vendedora e a Unimed Nova Iguaçu não obtenham a autorização por escrito do Banco Santander, a Dívida poderá vencer antecipadamente de forma que, caso a Unimed Nova Iguaçu não possua fundos para quitar a Dívida no prazo previsto, consolidar-se-á a propriedade do Ativo Imobiliário em nome do Banco Santander, sendo o Complexo Hospitalar levado à leilão para pagamento do saldo da Dívida. Neste caso, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada e o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relacionados ao Não Desmembramento do Complexo Hospitalar.

O Complexo Hospitalar atualmente pertence ao imóvel objeto da matrícula nº 50027 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu-RJ. Conforme a Certidão de Desmembramento nº 976/2024 emitida em 01 de outubro de 2024, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu, que atesta que o Ativo Imobiliário foi desmembrado com as seguintes características: (i) Lote 1A, com área total de 2.324,20m² (dois mil trezentos e vinte e quatro metros e vinte decímetros quadrados), onde está localizado o edifício garagem, com área construída de 8.135,87m² (oito mil cento e trinta e cinco metros e oitenta e sete decímetros quadrados); (ii) Lote 1B, com área total de 2.800,20m² (dois mil e oitocentos metros e vinte decímetros quadrados), onde está localizada a unidade hospitalar, com área construída de 14.975,28m² (quatorze mil novecentos e setenta e cinco metros e vinte e oito decímetros quadrados); e, (iii) Lote 1C, com área total de 1.778,02m² (mil setecentos e setenta e oito metros e dois decímetros quadrados), onde está localizado o edifício administrativo, com área construída de 2.545,60m² (dois mil quinhentos e quarenta e cinco metros e sessenta decímetros quadrados). A não realização do desmembramento da área do Complexo Hospitalar e a consequente averbação das construções perante o RGI poderá impactar no fechamento da operação e a consequente não realização da compra do Complexo Hospitalar pelo Fundo. Neste caso, o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relacionados à Não Aprovação da Operação pela Vendedora e pela Unimed Nova Iguaçu.

A efetiva aquisição do Complexo Hospitalar pela Classe está sujeita à aprovação pelos cooperados da Unimed Nova Iguaçu e pelos acionistas da Vendedora, em observância aos respectivos estatutos sociais, até a data do fechamento da operação. Caso os cooperados e/ou a Vendedora não obtenha as aprovações necessárias, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada. Neste caso, o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Riscos Relacionados à Diferença de Área Construída e Ausência de CND de INSS e CND de ISS.

De acordo com a 2ª (segunda) via de Certidão de Habite-se nº 860 emitido em 04 de setembro de 2024, foi acrescida uma área construída de 23.757,29m² (vinte e três mil setecentos e cinquenta e sete metros e vinte e nove decímetros quadrados) no Complexo Hospitalar originário, que já possuía uma área construída pré-existente de 1.900,00 m² (mil e novecentos metros quadrados), totalizando uma área construída total de 25.657,29m² (vinte e cinco mil seiscentos e cinquenta e sete metros e vinte e nove decímetros quadrados) (“**Habite-se**”). No entanto, o Certificado de Aprovação Assistido nº CAA-06314/23 emitido em 14 de dezembro de 2023 pelo Corpo de Bombeiros Militar do estado do Rio de Janeiro, com validade até 14 de dezembro de 2028, corresponde a uma área construída total de 28.915,89m² (vinte e oito mil novecentos e quinze metros e oitenta e nove decímetros quadrados). Além disso, até a data base, não foi disponibilizada Certidão Negativa de Débitos de INSS relativa às obras realizadas no complexo hospitalar originário (“**CND de INSS**”). As construções não estão averbadas na matrícula do complexo hospitalar originário. Caso exista área construída irregular, poderá ensejar ao proprietário (a) multa; (b) autuação para providências, ou, no pior cenário, (c) ter suas operações paralisadas até que sejam sanadas as irregularidades. Caso a construção não possa ser regularizada, há ainda o risco de ser demolida. Adicionalmente, a CND de INSS poderá ser exigida pelo RGI para a averbação da área construída na matrícula do complexo hospitalar originário. Caso a Prefeitura identifique divergências entre a área atual do imóvel objeto da matrícula nº 50027 e a área cadastrada na Prefeitura para fins de recolhimento de Imposto Predial e Territorial Urbano (“**IPTU**”), em tese, poderá ser cobrado do proprietário o pagamento retroativo de IPTU desde a emissão do Habite-se, com relação à diferença entre a área construída real e a área até então cadastrada na Prefeitura. Neste caso, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada e o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente ou, se concretizada, poderá se materializar posteriormente à aquisição sem que o Fundo consiga ser reembolsado pela Vendedora. Em qualquer caso, os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relacionados ao Arrolamento de Bens em Processo Administrativo Fiscal pela Vendedora.

O Ativo Imobiliário é objeto de arrolamento de bens e direitos em nome da Unimed Nova Iguaçu, conforme termos do requerimento do Ministério da Fazenda nº 14.00.00.25.42 datado de 28 de abril de 2014, devidamente averbado sob o Av.3 da matrícula do Ativo Imobiliário. O arrolamento de bens é efetuado sempre que a soma dos créditos tributários administrados pela RFB excederem, simultaneamente, a 30% (trinta por cento) do patrimônio conhecido do contribuinte – que corresponde ao total do ativo informado no último balanço patrimonial registrado na contabilidade, constante da Escrituração Contábil Fiscal (ECF) ou da Escrituração Contábil Digital (ECD) – e R\$2.000.000,005 (dois milhões e cinco centavos). O arrolamento de bens não impede a venda ou a transferência da propriedade do ativo arrolado. O sujeito passivo cientificado do arrolamento fica obrigado a comunicar à RFB a alienação, a oneração ou a transferência a qualquer título do bem arrolado, no prazo de 5 (cinco) dias contados da ocorrência do fato, sob pena de propositura de medida cautelar fiscal, que produzirá imediatamente a indisponibilidade dos bens do contribuinte, até o limite da satisfação da obrigação. Após o fechamento da operação de compra e venda, se ocorrer, a Vendedora deverá providenciar a comunicação à RFB e a averbação de baixa do arrolamento perante o competente RGI. Caso a Vendedora não proceda com esses atos, o Fundo poderá experimentar prejuízos em função de custos relacionados à defesa de seus interesses caso o Ativo Imobiliário venha a sofrer qualquer tipo de constrição relacionado ao arrolamento de bens praticado. Neste caso, os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de Crédito Relacionado aos Compradores

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos do Fundo que serão decorrentes dos valores pagos a título de ganhos do Fundo decorrentes de eventuais alienações dos Ativos Alvo. Dessa forma, o Fundo será exposto, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos compradores, dos pagamentos convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de venda e compra a serem firmados diretamente pelo Fundo, conforme aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Locação

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante auferir renda por meio da locação do Ativo Imobiliário, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilações em caso de vacância do Ativo Imobiliário, pelo período que perdurar.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Venda

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo auferir ganho de capital por meio da aplicação em Ativos Alvo, quando se tratar de venda do Ativo Imobiliário, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de não vender, pelo período que perdurar.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de Flutuações no Valor dos Ativos Alvo

O valor dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual locação e alienação do Ativo Imobiliário, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relacionado à Regulamentação do Setor Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de empreendimentos, eventuais construções, pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo ainda que indiretamente. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Alvo, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado para os Ativos Alvo, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados do Fundo. Nessa hipótese, ainda que indiretamente, as atividades do Fundo poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Necessidade de Emissões Extraordinárias

Caso os rendimentos obtidos pelo Fundo com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes no Fundo, mediante emissão extraordinária, para cobrir a deficiência de recursos, proporcionalmente ao valor por eles subscritos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Desempenho Passado

Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Alteração da Legislação Aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Alterações na legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Crédito dos Ativos Financeiros de Liquidez Integrantes da Carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador e/ou a Gestora do Fundo não têm controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futuras dos investidores do Fundo. O valor das locações e do Ativo Imobiliário, e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Ativos Alvo e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco em Função do Rito de Registro Automático das Ofertas do Fundo

As ofertas do Fundo poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador das ofertas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, seguro, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam, incluindo taxas condominiais, IPTU, e outras taxas do empreendimento. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Interrupção da Prestação de Serviços

O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos prestadores de serviços essenciais e dos demais prestadores de serviço. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos prestadores de serviços essenciais ou pelos demais prestadores de serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos prestadores de serviços essenciais ou dos demais prestadores de serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Subclasse com a contratação de um novo prestador de serviços.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Patrimônio Líquido Negativo, limitação da responsabilidade do Cotista e regime de insolvência

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, sendo que não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. As estratégias de investimento adotadas pelo Fundo poderão fazer com que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo, hipótese em que, desde que respeitadas as disposições legais e regulamentares em vigor, os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais aos já subscritos. A Administradora e a Gestora também não respondem pelas obrigações assumidas pelo Fundo. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações nem para efetuar pagamentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Troca de Informações

Não há garantia de que as trocas de informações entre os prestadores de serviços essenciais, os demais prestadores de serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Ausência de Garantia das Cotas

As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos prestadores de serviços essenciais, dos demais prestadores de serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os prestadores de serviços essenciais e os demais prestadores de serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel

A Classe tem como objetivo preponderante a locação dos imóveis, sendo que a sua rentabilidade poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar judicialmente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a lei do inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato

As receitas da Classe decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pela Classe. Dessa forma, caso a lei do inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas poderão ser afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relacionados à Perda de Exclusividade na Compra do Complexo Hospitalar.

O Fundo terá exclusividade para adquirir o Complexo Hospitalar até o dia 02 de dezembro de 2024. Findo esse prazo sem que o Fundo tenha efetivamente adquirido o Complexo Hospitalar ou sem que tenha celebrado com a Vendedora documento vinculante cuja eficácia não se encontre subordinada a nenhum evento futuro para a aquisição do Complexo Hospitalar, o Fundo perderá a exclusividade e a Vendedora poderá oferecer a terceiro. Se isso acontecer, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada, o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Embargos e Interdição dos Ativos Alvo

Em caso de embargos e interdição dos Ativos Alvo, seja por fatores de irregularidades na construção, não conformidade com normas técnicas, denúncias ou reclamações, problemas de segurança, questões de saúde pública, irregularidades ambientais ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação e alienação, durante ou após a vigência do contrato atípico de locação, de modo que poderá ser afetado a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Risco de Desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação parcial ou total, do Ativo Imobiliário integrante da carteira do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Concentração Geográfica

O Fundo investirá predominantemente em Ativos Alvo localizados na cidade de Nova Iguaçu, estado do Rio de Janeiro e, portanto, estará sujeito à flutuação do valor de mercado dos imóveis nessa região.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Operações com Derivativos

A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Liquidação da Classe

Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no Anexo do Regulamento. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Subclasse ainda não ser exigível). Nesse caso, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos. Fica desde já certo e ajustado que, independentemente da forma de liquidação dos ativos, o procedimento de entrega dos ativos do Fundo será realizado por fora do ambiente da B3.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

RISCOS RELACIONADOS À OFERTA

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever as Cotas objeto da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Cotas que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal nova Cota posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Relacionado à Negociação das Cotas

A negociação das Cotas Subclasse C adquiridas no âmbito da Oferta no mercado secundário será restrita a Investidores Qualificados, considerando o público-alvo do Fundo. Essa limitação, decorrente do público-alvo definido para o Fundo, pode reduzir a liquidez das cotas, impactando a frequência e os preços de negociação e gerar dificuldades na alienação, pelo investidor, das Cotas Subclasse C de sua titularidade. Assim, o investidor poderá ter dificuldades em negociar suas Cotas Subclasse C, podendo resultar em prejuízos aos seus titulares.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

Nos termos do Contrato de Distribuição, as Cotas são distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação com relação ao Montante Inicial da Oferta, correspondente a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das Condições Precedentes (conforme abaixo definido), as quais estão descritas no item 11.1. deste Prospecto, cujo atendimento deverá ser verificado até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item 11.1. deste Prospecto, as Condições Precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação, conforme o caso, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, caso o requerimento de registro da Oferta já tenha sido apresentado, nos termos do artigo 67 da Resolução CVM 160. Neste caso, se o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e o Administrador, a Gestora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta. Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 11.1. da seção “11. Contrato de distribuição”, na página 63 deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Definitivo. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para ao Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, se existentes, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas Subclasse C objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio proporcional e exclusivamente das Cotas Subclasse C, conforme descrito neste Prospecto.

Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas Subclasse C desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas Subclasse C inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relacionado à Distribuição Parcial e à não Colocação do Patrimônio Mínimo

A Oferta poderá ser cancelada caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, o Administrador deverá cancelar a Oferta e os respectivos Documentos de Aceitação firmados pelos Investidores. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Inicial da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Alvo, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações, que podem, inclusive, ser decorrentes de alterações legislativas, de uma eventual reforma tributária, ou de novos entendimentos acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos do Fundo, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, consequentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A diligência jurídica apresenta escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta, que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição conduzida pelos assessores jurídicos da Gestora, apresenta escopo restrito, se limitando à verificação de poderes de representação dos signatários do Fundo, do Administrador e da Gestora no âmbito dos documentos da Oferta, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados ao Ativo Imobiliário da Oferta.

A não aquisição do Ativo Imobiliário em virtude de não atendimento de condições precedente, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Por fim, faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis que passem a integrar o empreendimento imobiliário do Ativo Imobiliário da Oferta. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Risco relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do acordo de cooperação técnica para registro de ofertas, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático

A Oferta foi registrada por meio do rito automático de distribuição previsto na Resolução CVM 160, de modo que os termos e condições da Emissão e da Oferta constantes dos documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA.

Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

Tendo isso em vista, a CVM e/ou a ANBIMA poderão analisar a Oferta a posteriori, podendo fazer eventuais exigências e, inclusive, solicitar o seu cancelamento, conforme o caso, o que poderá afetar os Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos ambientais

O Ativo Imobiliário está sujeito a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais que podem acarretar a perda de valor do Ativo Imobiliário e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao Montante Inicial da Oferta Subclasse C, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta Subclasse C, os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta Subclasse C poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade da Classe. O Administrador, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, consequentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de regularidade de área construída do Ativo Imobiliário

A regularidade da área construída é um fator relevante para a operação e valorização de imóveis vinculados ao Fundo. O Ativo Imobiliário está sujeito à conformidade com legislações urbanísticas, zoneamento e normas de licenciamento municipal, estadual e federal. Caso a área construída do Ativo Imobiliário apresentada na matrícula seja diferente daquela efetivamente existente e presente nos cadastros realizados junto à Prefeitura Municipal competente, poderá ser exigida uma retificação no registro e atualização das licenças, o que poderá implicar em custos adicionais, afetando adversamente as atividades e os resultados operacionais do Ativo Imobiliário e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



OUTROS RISCOS

Risco Relativo à Concentração e Pulverização das Cotas

Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Operacional

Os Ativo Imobiliário objeto de investimento pelo Fundo será administrado e gerido por empresas terceirizadas, especializadas nas respectivas funções, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

O Fundo investirá no Ativo Imobiliário que gerará renda por meio de locação. Assim, os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são quanto: (i) à receita de locação, sendo que a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo; e (ii) às alterações nos valores dos aluguéis praticados, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas ou revistas, nos termos permitidos pela legislação aplicável. A ocorrência de quaisquer dos eventos ora mencionados e de outros eventos relacionados à exploração ao Ativo Imobiliário, comprometerá as receitas do Fundo e podem resultar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, alteração do tratamento tributário e entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado

significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os valores dos ativos do Fundo e rentabilidade futura.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de Condições Econômicas Adversas

Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Alvo que integram a carteira do Fundo, podem reduzir os níveis de interesse e o valor de mercado dos referidos ativos. Se os Ativos Alvo não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, o Fundo pode vir a ser afetado adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo que integram a carteira do Fundo estão sujeitos a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos referidos ativos e afetar adversamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Tributário

Existe o risco de as regras tributárias serem modificadas. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento no Fundo. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; bem como (iv) diferentes interpretações e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados antecipadamente.

Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do fundo, nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“**Lei nº 9.779**”), o Fundo passaria a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas no artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 (“**Lei nº 11.033**”), que prevê isenção do imposto de renda retido na fonte para Cotistas pessoas físicas, desde que (i) o Fundo tenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) o Cotista, para se beneficiar da isenção, (a) não deve deter 10% (dez por cento) ou mais do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (b) em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779, não deve deter 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, os cotistas pessoas físicas estarão, potencialmente, sujeitos ao IR retido na fonte de 20% nas distribuições realizadas pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Diluição

Na eventualidade de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos Relacionados à Liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação no Fundo no momento e nas condições que desejar.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Risco de Governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo. Para mais informações favor checar o “Risco de Liquidação Antecipada” disposto a seguir.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Liquidação Antecipada

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os Cotistas poderão receber ativos em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos;

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao Ativo Imobiliário

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situa o Ativo Imobiliário, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços do Ativo Imobiliário em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Não Contratação de Seguro

Em caso de não contratação de seguro pelos locatários do Ativo Imobiliário integrante da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Contingências Ambientais

A depender do ativo alvo integrante da carteira do Fundo, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Aquisição de Ativos Onerados

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir ativos, sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal imóvel. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso

não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do ativo e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do ativo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do ativo ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os ativos, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5. CRONOGRAMA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e deste Prospecto Definitivo Início das apresentações para potenciais investidores (roadshow)	18/11/2024
2	Início do Período de Subscrição	26/11/2024
3	Encerramento do Período de Subscrição	15/12/2024
4	Data de realização do Procedimento de Alocação	16/12/2024
5	Data de Liquidação da Oferta	19/12/2024
6	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	13/05/2025

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 43 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELO ADMINISTRADOR E PELO COORDENADOR LÍDER, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto Definitivo, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

Administrador: <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste website clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar o nome do Fundo e, então, clicarem “+ Detalhes” e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão de Cotas do Basílica Partners UNI FII – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: <https://basilicapartners.com/fundos/> (neste website clicar em “Basílica Partners UNI FII - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2024”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, clicar na opção desejada); e

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

O Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas Subclasse C deverá formalizar o Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, durante o período de subscrição (“**Período de Subscrição**”). O Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas Subclasse C deverá formalizar Documento de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Subscrição, ou enviar Documento de Aceitação para o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação.

Os Investidores deverão indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. O Documento de Aceitação deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) condições da Distribuição Parcial; (d) incluir declaração pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto Definitivo e da Lâmina, no caso da subscrição das Cotas Subclasse C; e (e) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os Documentos de Aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“**Crêterios de Restituição de Valores**”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Para fins da Oferta, “**Dia Útil**” ou “**Dias Úteis**” significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

Conforme disposto no Artigo 30 do Anexo do Regulamento, no caso de novas emissões de Cotas realizadas pela Classe, conforme aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas ou por instrumento particular de aprovação, conforme o caso, nos termos do Regulamento, será outorgado aos Cotistas adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo o direito de preferência na alienação das cotas dos cotistas inadimplentes e/ou subscrição das novas cotas, observado o previsto no Regulamento.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, não haverá diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundo de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, do Administrador e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

Após a liquidação da Oferta, o Ativo Imobiliário e os demais ativos da Classe serão mantidos na carteira da Classe a mercado, conforme critérios de marcação de ativos previstos na regulamentação contábil de fundos de investimento imobiliários. Dessa forma, o Ativo Imobiliário será objeto de avaliação por laudo de avaliação confeccionado por terceiro não vinculado ao Administrador, à Gestora e ao Coordenador Líder. Por ocasião do laudo de avaliação, o Ativo Imobiliário poderá ser remarcado na carteira do Fundo ocasionando impacto significativo no valor patrimonial das Cotas.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

No âmbito da Oferta, as Cotas do Fundo serão depositadas para distribuição no mercado primário por meio do MDA e do Escriturador, conforme o caso, e para negociação no mercado secundário por meio do Fundos21 - Módulo de Fundos, disponibilizado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário, nos termos da legislação aplicável e do Regulamento, após o encerramento da Oferta, por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Sem prejuízo, enquanto as Cotas não estiverem admitidas à negociação em mercado organizado, toda e qualquer transferência de Cotas a terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e nas leis e normas aplicáveis.

As Cotas poderão ser transferidas mediante termo de cessão e transferência devidamente assinado pelo cedente e cessionário, observadas as condições descritas no Anexo do Regulamento e na regulamentação e legislação aplicável.

Os cessionários de Cotas deverão aderir aos termos e condições da Classe, por meio da assinatura e entrega ao Administrador dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da regulamentação e da legislação em vigor e efetivo registro dos cessionários como Cotistas.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista a possibilidade de serem pequenas ou inexistentes as negociações das cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa; e (ii) não estejam dispostos a correr os demais riscos previstos na seção “4. Fatores de Risco”, na página 13 deste Prospecto Definitivo. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 29 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO DEFINITIVO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente por meio de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Os recursos serão restituído sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e/ou Cotista.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o registro ou indeferir o requerimento de registro automático.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. **EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSÃO E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivos distintos do previsto no parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 170, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como de seus fundamentos.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas (“**Distribuição Parcial**”), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pelo Administrador.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores, terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação (“**Critérios de Aceitação da Oferta**”).

Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pelo Administrador e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Os recursos serão restituído sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e/ou Cotista.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA”, NA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Condições Precedentes

O período de distribuição somente terá início após a implementação cumulativa das seguintes condições: (i) concessão do registro automático da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação com destaque e sem restrições de acesso, na página da rede mundial de computadores dos Ofertantes, das Instituições Participantes da Oferta, da B3 e da CVM (“**Meios de Divulgação**”): (a) do Anúncio de Início para a Oferta Subclasse A e para a Oferta Subclasse B; e (b) do Anúncio de Início, da Lâmina e deste Prospecto Definitivo para a Oferta Subclasse C. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 10.1 do Contrato de Distribuição e na seção 9.1 deste Prospecto, conforme página 57 deste Prospecto Definitivo.

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta Subclasse A e a Oferta Subclasse B são destinadas a Investidores Profissionais.

A Oferta Subclasse C é destinada aos Investidores Qualificados, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas Subclasse C entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2 deste Prospecto Definitivo.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas Subclasse C objeto da Oferta deverão preencher e apresentar a uma Instituição Participante da Oferta Subclasse C um ou mais Documento(s) de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas Subclasse C que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), os quais serão considerados de forma cumulativa (“**Oferta Não Institucional**”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Documentos de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Documentos de Aceitação serem cancelados pelo Coordenador Líder, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

Observado o disposto acima, no mínimo 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta Subclasse C, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e a Gestora, poderá alterar a quantidade de Cotas Subclasse C inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta.

Os Documentos de Aceitação são irrevogáveis e irretroatáveis, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar nos seus respectivos Documentos de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas Subclasse C inicialmente ofertada no âmbito da Oferta Subclasse C, será vedada a colocação de Cotas Subclasse C para as Pessoas Vinculadas da Oferta Subclasse C, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Subscrição, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Documento de Aceitação junto a uma Instituição Participante da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta Subclasse C, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas Subclasse C objeto dos Documentos de Aceitação, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (iv) a quantidade de Cotas Subclasse C adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta Subclasse C, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo, limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação, e ressalvada a possibilidade de rateio observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional. Caso tal relação resulte em fração de Cotas Subclasse C, os arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro, desprezando-se a referida fração; e
- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(iv)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas Subclasse C objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta Subclasse C, todos os Documentos de Aceitação não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas Subclasse C remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Cotas Subclasse C objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição, seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com Administrador e a Gestora, decida por não aumentar a quantidade de Cotas Subclasse C inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, será realizado rateio proporcional das Cotas Subclasse C, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e ao montante de Cotas Subclasse C destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas Subclasse C, sendo que neste caso, poderá não ser observado o Investimento Mínimo por Investidor (**“Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”**). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas Subclasse C desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação.

O Coordenador Líder, em comum acordo com Administrador e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas Subclasse C inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional, diminuir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta Subclasse C, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Documentos de Aceitação.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Documento de Aceitação, todos os Documentos de Aceitação serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio do Coordenador Líder, dos Ofertantes com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder e/ou os Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas Subclasse C remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio das Instituições Participantes da Oferta, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (**“Oferta Institucional”**):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas Subclasse C objeto da Oferta Subclasse C deverão apresentar seus Documentos de Aceitação às Instituições Participantes da Oferta, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas Subclasse C a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado, no entanto, o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, dentre outras previstas no Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas Subclasse C inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas Subclasse C para as Pessoas Vinculadas na Oferta Subclasse C, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação, junto às Instituições Participantes da Oferta Subclasse C, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;

- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seu Documento de Aceitação;
- (v) a quantidade de Cotas Subclasse C adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o inciso “(vi)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação; e
- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas Subclasse C remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com os Ofertantes, melhor atendam os objetivos da Oferta Subclasse C, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“**Crítérios de Colocação da Oferta Institucional**”).

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

As Cotas integralizadas na presente Oferta Subclasse C somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados, tendo em vista a restrição de público-alvo do Fundo, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Durante a colocação das Cotas Subclasse C, o Investidor Qualificado que subscrever Cotas Subclasse C terá suas Cotas Subclasse C bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores Qualificados recibo para as Cotas Subclasse C com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 27**”) e da Resolução CVM 160, a Oferta Subclasse C não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores Qualificados das Cotas Subclasse C subscritas. Para os Investidores Qualificados que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação a ser assinado, é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta Subclasse C” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

NO ÂMBITO DA OFERTA SUBCLASSE C, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS SUBCLASSE C EM BENS E DIREITOS.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão, a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados em conjunto pelo Administrador e pela Gestora por meio do “*Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Daycoval D49 Fundo de Investimento Imobiliário*” aprovado em 13 de novembro de 2024, conforme rerratificado por meio do “*Instrumento Particular de Rerratificação do Regulamento do Basílica Partners UNI FII – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” aprovado em 18 de novembro de 2024 (“**Ato de Aprovação da Oferta**”).

O Fundo será registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

A Oferta será registrada na ANBIMA, nos termos do artigo 15 do Capítulo VII das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*” da ANBIMA, atualmente em vigor, em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação (no caso da Oferta Subclasse C); e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“**Anúncio de Início**”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“**Período de Distribuição**”), observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160. Simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado no qual as Cotas sejam admitidas à negociação versão eletrônica do Anúncio de Início, sem quaisquer restrições para sua cópia e em formato digital que permita a busca de palavras e termos.

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta (“**Data de Liquidação**”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) que as informações prestadas pelos Ofertantes são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta; e (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta (“**Plano de Distribuição**”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder, quando em conjunto com as outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 convidadas pelo Coordenador Líder para, na qualidade de instituição participante, participar da Oferta, por meio da celebração de termos de adesão ao Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e as referidas instituições financeiras (“**Participantes Especiais**” e “**Termo de Adesão**”, respectivamente, sendo os Participantes Especiais quando em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”) realizarão a distribuição pública das Cotas de forma a assegurar que o tratamento conferido aos Investidores seja equitativo.

A Oferta Subclasse A e a Oferta Subclasse B foram dispensadas da divulgação de prospecto e lâmina, uma vez que são destinadas exclusivamente para Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 160.

A Oferta Subclasse C contará com Prospecto Definitivo e lâmina (“**Lâmina**”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta Subclasse A e a Oferta Subclasse B terão como público-alvo Investidores Profissionais, enquanto a Oferta Subclasse C terá como público-alvo Investidores Qualificados, classificados em Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação (no caso da Oferta Subclasse C); e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que após o início do Período de Distribuição poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo;

- (iii) observado o disposto abaixo, (a) durante o Período de Subscrição da Oferta, previsto no Cronograma da Oferta, constante neste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação, dos Investidores Profissionais e dos Investidores Não Institucionais, conforme o caso; e (b) até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação, dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (iv) cada Instituição Participante da Oferta disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação a ser enviado/formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item (iii) acima, e que, se aplicável, poderá ser enviado/formalizado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 (“**Documento de Aceitação**”);
- (v) o Coordenador Líder deverá receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Profissionais e dos Investidores Não Institucionais, conforme o caso, durante todo o Período de Subscrição, e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de Alocação;
- (vi) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas Subclasse C deverá formalizar o Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Subscrição;
- (vii) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas Subclasse C deverá formalizar Documento de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Subscrição, ou enviar Documento de Aceitação para o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação;
- (viii) os Investidores deverão indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. O Documento de Aceitação deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) condições da Distribuição Parcial; (d) incluir declaração pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto Definitivo e da Lâmina, conforme aplicável; e (e) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (ix) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação, feitos por Investidores titulares de conta abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor;
- (x) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará os Documentos de Aceitação enviados pelas Instituições Participantes da Oferta em nome dos Investidores Institucionais e pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Subclasse C e em nome dos Investidores Profissionais, no âmbito da Oferta Subclasse A e da Oferta Subclasse B, conforme o caso;
- (xi) os Investidores que tiverem as ordens objeto dos seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar um termo de adesão ao Regulamento (“**Termo de Adesão ao Regulamento**”), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xii) as Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Liquidação da Oferta;
- (xiii) após o encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição;
- (xiv) caso sejam enviados Documentos de Aceitação que correspondam à colocação integral do Montante Inicial da Oferta, antes da data prevista para a liquidação (conforme prevista no Cronograma da Oferta), o Coordenador Líder poderá antecipar as datas previstas no Cronograma da Oferta para realização do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, e os Ofertantes divulgarão comunicado ao mercado informando sobre (i) o encerramento antecipado do Período de Subscrição, e (ii) as novas datas do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. O eventual encerramento antecipado do Período de Subscrição e as novas datas do Procedimento de Alocação, da liquidação da Oferta e da divulgação do

Anúncio de Encerramento da Oferta, nos termos deste item, não será considerado como uma modificação da Oferta, razão pela qual não será aberto período de desistência aos Investidores que tiverem aderido à Oferta em tal hipótese;

- (xv) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xvi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Subscrição, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto e da Lâmina (no caso da Oferta Subclasse C), para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; (iii) determinar o montante final a ser alocado em cada subclasse; (iv) determinar o percentual do montante final da Oferta Subclasse C a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou maior, nos termos previstos neste Prospecto) e, assim, definir a quantidade de Cotas Subclasse C a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar e observar os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e (v) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas Subclasse C junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“**Procedimento de Alocação**”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta da Subclasse C, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Liquidação

A liquidação financeira da Oferta, com a respectiva prestação de contas e pagamentos dar-se-á na data em que ocorrer a efetiva integralização das Cotas, em valor correspondente ao preço de integralização, multiplicado pela quantidade de Cotas efetivamente subscritas e integralizadas. O preço de integralização será pago à vista em moeda corrente nacional, no ato da subscrição das Cotas, de acordo com os procedimentos da B3. A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou pelo Coordenador Líder, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Os recursos eventualmente depositados serão restituídos sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e/ou Cotista.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas objeto da Oferta serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do MDA e do Escriturador, conforme o caso, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do Fundos21 - Módulo de Fundos, disponibilizado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

O Investidor da Oferta que subscrever Cotas durante a colocação das Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Coordenador Líder e pelo Administrador, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, e do Regulamento para “*Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados*” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. Em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de (i) 100 (cem) Cotas Subclasse A, correspondentes a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), no âmbito da Oferta Subclasse A (“**Investimento Mínimo por Investidor A**”); (ii) 100 (cem) Cotas Subclasse B, correspondentes a R\$10.000,00 (dez mil reais), no âmbito da Oferta Subclasse B (“**Investimento Mínimo por Investidor B**”); e (iii) 500 (quinhentas) Cotas Subclasse C, correspondentes a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), no âmbito da Oferta Subclasse C (“**Investimento Mínimo por Investidor C**” e, em conjunto com o Investimento Mínimo por Investidor A e o Investimento Mínimo por Investidor B, “**Investimento Mínimo por Investidor**”), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se: (i) ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; (ii) o total de Cotas Subclasse C correspondente aos documentos de aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas Subclasse C destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor C; ou (iii) ocorrendo a Distribuição Parcial, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de emissão do Fundo, ficando desde já ressalvado que: (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira, incluindo projeções financeiras do locatário, do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira, incluindo projeções financeiras do locatário, do Fundo e do investimento nos Ativos Alvo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo IV deste Prospecto (“**Estudo de Viabilidade**”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário, incluindo projeções financeiras do locatário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre o Administrador e a Gestora

A Gestora não possui nenhum vínculo societário, seja direto ou indireto, com o Administrador, garantindo a independência e a imparcialidade nas relações entre as partes envolvidas.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Gestora

A Gestora não possui nenhum vínculo societário, seja direto ou indireto, com o Coordenador Líder, garantindo a independência e a imparcialidade nas relações entre as partes envolvidas.

Relacionamento entre o Administrador/Custodiante e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto o Coordenador Líder e o Administrador/Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Administrador/Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Nos últimos 12 meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária em ofertas de cotas de outros fundos de investimento administrados/custodiados pelo Administrador/Custodiante, tendo recebido, no referido período, o montante de, aproximadamente, R\$3 milhões. O Coordenador Líder poderá atuar como instituição intermediária em ofertas de cotas de outros fundos de investimento administrados/custodiados pelo Administrador/Custodiante.

Potenciais Conflitos de Interesses

Conforme aplicável, os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, e a Gestora, contrataram o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 79 deste Prospecto Definitivo.

Condições Precedentes da Oferta

Observado o disposto na Cláusula 10 do Contrato de Distribuição, sob pena de resilição, sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), nos termos da Cláusula 11.3.1 do Contrato de Distribuição, o cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição, relacionados à Oferta, está condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes (condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”), a serem verificadas a exclusivo critério do Coordenador Líder, desde a assinatura do Contrato de Distribuição até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos da Emissão (“**Condições Precedentes**”):

- a) acordo entre os Ofertantes e o Coordenador Líder (“**Partes**”) quanto ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e seus assessores jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- b) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição, bem como a obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;
- c) negociação e formalização dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Contrato de Distribuição, o Regulamento, o Ato de Aprovação da Oferta, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta propostas no Contrato de Distribuição, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações com estrutura similar;
- d) recebimento, pelo Coordenador Líder, de checklist de cumprimento das disposições vigentes do “*Código de Ofertas Públicas*”, elaborado pela ANBIMA e vigente na presente data (“**Código ANBIMA**”) e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis ao Código ANBIMA, a ser enviado pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder, antes da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta;
- e) fornecimento, em tempo hábil, pelos Ofertantes ao Coordenador Líder e aos assessores jurídicos, de todos os documentos e informações suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender às normas aplicáveis à Oferta;
- f) não identificação de qualquer incongruência relevante nas informações fornecidas ao Coordenador Líder e não ocorrência de qualquer ato ou fato que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério e de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- g) nas datas em que foram prestadas e na data de liquidação da Oferta, verificação da consistência, veracidade, suficiência, precisão, e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo certo que os Ofertantes serão responsáveis pela consistência, veracidade, validade, suficiência, precisão, atualidade e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização, nos termos do Contrato de Distribuição;
- h) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pelos Ofertantes com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos documentos da operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pelos Ofertantes no âmbito da Oferta e do

procedimento de *due diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;

- i) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração material ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério e de forma razoável e justificada, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- j) atualização e conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica elaborada pelos assessores jurídicos, com relação ao Fundo e ao Ativo Imobiliário, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- k) (i) realização e conclusão de procedimento de backup, previamente à divulgação do Anúncio de Início, de forma satisfatória aos assessores legais em conjunto com o Coordenador Líder; e (ii) caso aplicável, recebimento de declaração firmada por diretor executivo da Gestora atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes do material publicitário, e deste Prospecto Definitivo (quando aplicáveis) que não foram passíveis de verificação no procedimento de *backup* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder), e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;
- l) recebimento, exclusivamente pelo Coordenador Líder, com antecedência de, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis da data da liquidação da Oferta (exclusive), em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores jurídicos, elaborado de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza (“**Legal Opinion**”);
- m) recebimento, exclusivamente, pelo Coordenador Líder, no primeiro horário comercial da data da liquidação da Oferta, das versões assinadas das Legal Opinions dos assessores jurídicos, com conteúdo aprovado nos termos acima;
- n) obtenção, pelos Ofertantes, por suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias e aplicáveis para a realização, efetivação, liquidação, boa ordem, transparência, conclusão e validade da Oferta e dos documentos da operação junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente dos Ofertantes;
- o) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições reputacionais ou operacionais e/ou alteração material adversa relevante nas condições econômicas do Fundo e/ou da Gestora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seu Grupo Econômico (conforme definido abaixo), que altere significativamente a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma justificada por este, o que deverá ser previamente comunicado ao Fundo e à Gestora. Para todos os fins, “Grupo Econômico” significa, em conjunto, o Fundo, a Gestora e/ou qualquer sociedade controlada do Fundo e/ou da Gestora, qualquer controlador ou grupo de controle, ou sociedade sob controle comum do Fundo e/ou da Gestora;
- p) manutenção do setor de atuação do Fundo e da Gestora e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir de forma significativa a afetar negativamente a Oferta, de forma comprovada pelo Coordenador Líder;
- q) não ocorrência de qualquer alteração no controle societário da Gestora (incluindo fusão, cisão ou incorporação) e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Gestora e/ou de qualquer sociedade do Grupo Econômico, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora;
- r) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, à Gestora ou a qualquer outra sociedade do seu Grupo Econômico, bem como à Oferta, condição fundamental de implementação e funcionamento;
- s) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência ou procedimento equivalente, em relação ao Fundo, à Gestora ou a qualquer sociedade do Grupo Econômico; (ii) pedido de autofalência ou de procedimento equivalente, em relação ao Fundo, à Gestora ou a qualquer sociedade do Grupo Econômico; (iii) pedido de falência formulado por terceiros ou procedimento equivalente, em relação ao Fundo, à Gestora ou em face de qualquer sociedade integrante de seu Grupo Econômico, não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura pelo Fundo, pela Gestora ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a ou de procedimento

equivalente perante qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; e/ou (v) ingresso pelo Fundo, pela Gestora ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico em juízo, com requerimento de recuperação judicial ou de procedimento equivalente, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (vi) propositura de ação judicial como ato preparatório de pedido de recuperação judicial, nos termos do artigo 20-B da lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“**Lei nº 11.101**”) ou demais normas aplicáveis, ou de recuperação extrajudicial ou pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial pelo Fundo, pela Gestora ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, independentemente do deferimento do respectivo pedido; (vi) a apresentação pelo Fundo, pela Gestora ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico de requerimento de antecipação de efeitos do deferimento do processamento de recuperação judicial prevista no parágrafo 12º do artigo 6º da Lei nº 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (vii) apresentação pelo Fundo, pela Gestora ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico de proposta de conciliações e mediações antecedentes ou incidentais nos termos do artigo 20-B da Lei 11.101 (ou de qualquer processo similar em outra jurisdição); (viii) qualquer outro procedimento análogo aos previstos anteriormente em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável; e/ou (ix) submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pelo Fundo, pela Gestora ou por qualquer sociedade do Grupo Econômico, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

- t) cumprimento, pelo Fundo e pela Gestora, de todas as obrigações da legislação e regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento à Resolução CVM 160 e ao Código ANBIMA (na medida do aplicável ao Fundo e à Gestora);
- u) cumprimento, pelo Fundo e pela Gestora de todas as suas obrigações previstas nos documentos da Oferta;
- v) recolhimento, pelo Fundo e/ou pela Gestora, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela CVM, pela B3 e pela ANBIMA;
- w) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei Anticorrupção, pelo Fundo ou pela Gestora, por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico e por qualquer de seus respectivos diretores, funcionários e membros de conselho de administração. Para fins do Contrato de Distribuição e deste Prospecto, “**Leis Anticorrupção**” significa Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, conforme em vigor, e, conforme aplicáveis, o *US Foreign Corrupt Practices Act de 1977* e o *UK Bribery Act de 2010*;
- x) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na condução ordinária das atividades do Fundo ou da Gestora ou por qualquer de suas controladas e que causem ou possam causar um efeito adverso material;
- y) não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pelo Fundo, pela Gestora ou por qualquer de suas controladas, da qual decorra o impedimento direto da exploração de suas atividades econômicas;
- z) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos FII, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os FII aos potenciais Investidores;
- aa) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo e pela Gestora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- bb) rigoroso cumprimento pelo Fundo, pela Gestora e por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, da Legislação Socioambiental, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu respectivo objeto social. Para fins do Contrato de Distribuição e deste Prospecto, “**Legislação Socioambiental**” significa as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativa à saúde e segurança ocupacional, incluindo legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA, além da legislação, regulamentação, e demais regras definidas pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a parte atue;

- cc) inexistência de violação, pelo Fundo e pela Gestora e por qualquer sociedade do seu Grupo Econômico, da Legislação de Proteção Social. Para fins do Contrato de Distribuição e deste Prospecto, “**Legislação de Proteção Social**” significa a legislação em vigor relativa ao não incentivo à prostituição, a não utilização de mão-de-obra infantil e/ou em condições análoga à de escravo, a não prática de atos que importem em discriminação de raça e gênero e a não prática de qualquer forma infringente aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente;
- dd) autorização, pelo Fundo e pela Gestora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora, conforme o caso, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;
- ee) acordo entre o Fundo, a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas;
- ff) o Fundo e a Gestora deverão arcar com todo o custo da Oferta, diretamente ou por sua conta e ordem; e
- gg) manutenção do registro do Fundo perante a CVM.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da liquidação, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

Caso não seja cumprida qualquer das Condições Precedentes e o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, observado que, nos casos previstos no Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus à Remuneração de Descontinuidade.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá: (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas outras obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder deverá ter, nos limites da legislação em vigor, liberdade para divulgar a Oferta com a logomarca do Administrador e da Gestora, por qualquer meio, atendendo à legislação e regulamentação aplicável e às práticas de mercado, sendo certo que as informações a serem divulgadas no âmbito da Oferta a respeito do Administrador e da Gestora deverão ser prévia e expressamente aprovadas por escrito por tais Partes.

Comissionamento

Pela prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição, visando à estruturação da Oferta e distribuição das Cotas Subclasse C, o Coordenador Líder fará jus ao pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, com recursos próprios, na Data de Liquidação, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder, ou qualquer outro procedimento acordado com o Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações (“**Comissionamento**”):

- (i) **Comissão de Coordenação e Estruturação:** no valor equivalente ao percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Cotas da Subclasse C efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, calculada com base no Preço de Emissão (“**Comissão de Coordenação e Estruturação**”).
- (ii) **Comissão de Distribuição:** no valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total das Cotas da Subclasse C efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço de Emissão (“**Comissão de Distribuição**”).

O Comissionamento será pago pelo Subclasse C ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda (“**IR**”) e a Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“**CSLL**”), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal

ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo e pela Gestora ao Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional, sendo na data de assinatura do Contrato de Distribuição o percentual de 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento), mas que poderá ser alterado mediante mudanças na legislação aplicável. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, à Contribuição para o Programa de Integral Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

O Comissionamento não inclui os honorários devidos aos assessores legais e aos demais prestadores de serviços, os quais serão arcados pelo Fundo e/ou a Gestora, caso não haja liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de que qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pelo Fundo.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade da Subclasse C do Fundo.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta da Subclasse C do Fundo na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em caso de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta ¹	Base R\$ ¹ (Subclasse C)	% em relação à Emissão (Subclasse C)	Valor por Cota (R\$) (Subclasse C)	% em relação ao preço unitário da Cota (Subclasse C)
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.041.000,00	1,50%	1,5000	1,50%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação Estruturação	111.185,94	0,16%	0,1602	0,16%
Comissão de Distribuição	1.735.000,00	2,50%	2,5000	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	185.309,91	0,27%	0,2670	0,27%
Assessores Legais ²	148.053,33	0,21%	0,2133	0,21%
Tributos Sobre os Assessores Legais ²	15.813,11	0,02%	0,0228	0,02%
Due Diligence Imobiliária BMA ²	93.643,730	0,13%	0,1349	0,13%
Focon Engenharia – Diligência Técnica ²	8.281,73	0,01%	0,0119	0,01%
Apsis Avaliadora do Complexo Hospitalar ²	9.253,33	0,01%	0,0133	0,01%
CVM - Taxa de Registro ²	23.133,33	0,03%	0,0333	0,03%
ANBIMA – Taxa de Registro ²	2.541,43	0,00%	0,0037	0,00%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas ²	7.032,59	0,01%	0,0101	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa) ²	21.097,80	0,03%	0,0304	0,03%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável) ²	24.290,00	0,04%	0,0350	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos ²	69.400,00	0,10%	0,1000	0,10%

Custos Indicativos da Oferta ¹	Base R\$ ¹ (Subclasse C)	% em relação à Emissão (Subclasse C)	Valor por Cota (R\$) (Subclasse C)	% em relação ao preço unitário da Cota (Subclasse C)
TOTAL DOS CUSTOS ARCADADO PELO CUSTO UNITÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO	3.495.036,24	5,04%	5,04	5,04%

¹Valores estimados com base na colocação do Montante Mínimo da Oferta Subclasse C.

² Valores ponderados para a Subclasse C, estimando que as Cotas serão colocadas na seguinte proporção: (a) 5% (cinco por cento) das Cotas serão Cotas da Subclasse A; (b) 49% (quarenta e nove por cento) das Cotas serão Cotas da Subclasse B; e (c) 46% (quarenta e seis por cento) das Cotas serão Cotas da Subclasse C.

Os valores da tabela consideram o Montante Mínimo da Oferta e o custo ponderado para a Subclasse C. Em caso de Distribuição Parcial, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando a Distribuição Parcial, conforme aplicável.



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco



12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Conforme previsto na Seção 3.1, na Página 9 deste Prospecto, na data deste Prospecto, o Fundo não pretende utilizar os recursos decorrentes da Emissão para investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.

Sendo certo que, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante em emissor que não possua registro junto à CVM, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco



13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

Regulamento do Fundo

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “BASÍLICA PARTNERS UNI FII – FUNDO DE IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo III deste Prospecto Definitivo.

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, o Fundo não possui histórico de performance.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não há demonstrações financeiras da Classe relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais.

Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “BASÍLICA PARTNERS UNI FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do Administrador e da Gestora

Administrador	BANCO DAYCOVAL S.A. Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista CEP 01311-200, São Paulo, SP Telefone: (11) 3138-1287 E-mail: distribuicao.fundos@bancodaycoval.com.br / adm.fii@bancodaycoval.com.br
Gestora	BASILICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA. Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 52, Itaim Bibi CEP 04531-003, São Paulo, SP Telefone: (11) 3382-1513 E-mail: compliance@basilicapartners.com

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 29º e 30º andares CEP 04543-010, São Paulo, SP Telefone: (11) 4871-4448
Assessor Jurídico do Coordenador Líder	STOCHE FORBES ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar, CEP 04538-132, São Paulo, SP Telefone: (11) 3755-5400
Assessor Jurídico do Fundo	VELLOZA ADVOGADOS Avenida Paulista, nº 901, 17º andar, CEP 01311-100, São Paulo, SP Telefone: (11) 3145-0055

Escriturador e Custodiante	BANCO DAYCOVAL S.A. Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista CEP 01311-200, São Paulo, SP Telefone: (11) 3138-1287

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, AOS PARTICIPANTES ESPECIAIS E À CVM.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 20 de setembro de 2024, sob o nº 0324164, e encontra-se atualizado.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

O Administrador e a Gestora declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VI, “a” (no caso da Oferta Subclasse A e da Oferta Subclasse B) e no artigo 26, VI, “b” (no caso da Oferta Subclasse C), ambos da Resolução CVM 160.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nas “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo constituído na categoria de fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, cujas cotas são emitidas em classe única (“Classe”).

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração de 6 (seis) anos, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos a exclusivo critério da Gestora (sendo o prazo de prorrogação, o “**Período Adicional**”).

Após o término do prazo de prorrogação de 2 (dois) anos mencionado acima, caso a Gestora entenda ser necessário um prazo de prorrogação adicional, esta deverá submeter referida alteração para deliberação de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que referido prazo adicional, caso aprovado, não poderá ser inferior a 1 (um) ano.

Política de divulgação de informações

Para obter informações sobre o fundo e acessar o Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste Website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento”, buscar por “BASÍLICA PARTNERS UNI FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar na opção para acessar o sistema “Fundos.NET”, e, então, localizar o Regulamento ou documento desejado).

Público-alvo do Fundo

As Cotas Subclasse A e as Cotas Subclasse B serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme definidos na Resolução CVM 30.

As Cotas Subclasse C serão destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados, conforme definidos na Resolução CVM 30.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas Cotas, bem como a obtenção de renda e ganho de capital, por meio da aquisição, locação e alienação, quando oportuno, do Complexo Hospitalar, nos termos da legislação aplicável, bem como da Política de Investimento. A Classe e/ou Fundo adquirirá 100% (cem por cento) do Complexo Hospitalar e firmará um contrato atípico de locação de 50 (cinquenta) anos (**Sale and Leaseback**), com a Unimed Nova Iguaçu, sendo certo que, ao completar 25 (vinte e cinco) anos de prazo de locação a Unimed Nova Iguaçu poderá optar pela rescisão antecipada do contrato atípico de locação sem nenhuma penalidade ou pela permanência no Ativo Imobiliário com as mesmas obrigações até que a locação complete 50 (cinquenta) anos.

Operações com Derivativos

A Classe e/ou Fundo poderá realizar operações com derivativos, desde que unicamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

Estrutura do Investimento

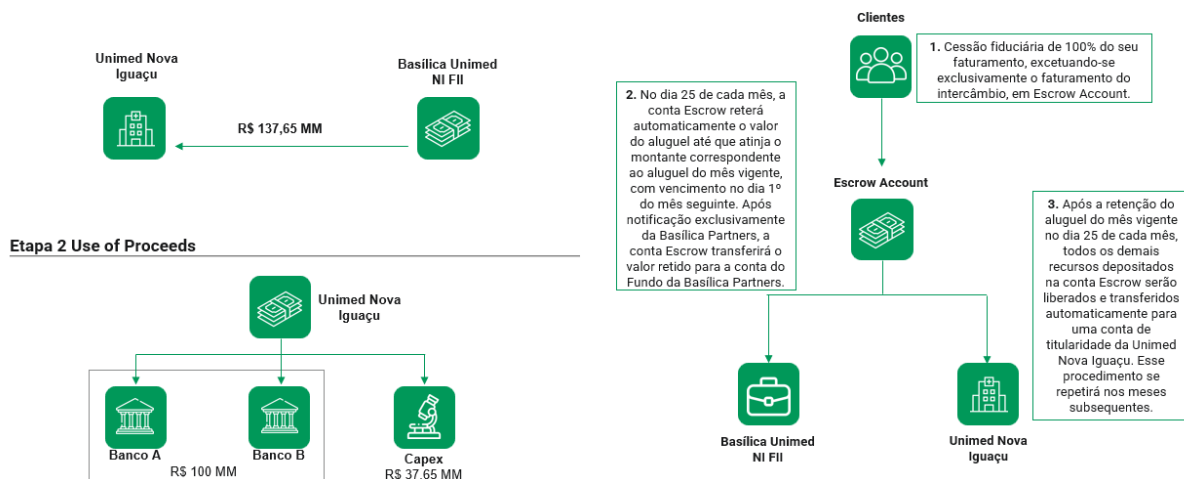
O financiamento do Complexo Hospitalar foi viabilizado por meio de recursos provenientes de dois bancos de renome no Brasil. No entanto, os fluxos de pagamento da dívida apresentam uma discrepância em relação à curva de maturidade da operação do ativo, criando uma oportunidade propícia para a adoção de uma transação de **sale and leaseback**. Diante desse cenário, a Unimed Nova Iguaçu decidiu alienar o Complexo Hospitalar, formalizando um contrato de locação atípico com uma duração de 50 (cinquenta) anos, com a Unimed Nova Iguaçu, sendo certo que, ao completar 25 (vinte e cinco) anos de prazo de locação a Unimed Nova Iguaçu poderá optar pela rescisão antecipada do contrato atípico de locação sem nenhuma penalidade ou pela permanência no Ativo Imobiliário com as mesmas obrigações até que a locação complete 50 (cinquenta) anos.

Os fundos gerados por essa transação serão direcionados para quitar as atuais dívidas associadas à construção do Complexo Hospitalar, além de serem destinados a investimentos (*capex*) e despesas com o objetivo de otimizar e operacionalizar eficientemente o Complexo Hospitalar.

A redução da alavancagem proporcionará à empresa uma maior flexibilidade financeira, alinhando-se à estratégia já adotada por diversas operadoras hospitalares que buscam se tornar mais "asset light" por meio da alienação de seus hospitais e/ou complexos hospitalares. Ao desinvestir nesses ativos, as operadoras conseguem otimizar recursos e alinhar-se melhor com as demandas do mercado, promovendo eficiência operacional e concentração nas áreas estratégicas de atuação. Essa abordagem não apenas fortalece a posição financeira da operadora, mas também a prepara para enfrentar os desafios dinâmicos do setor de saúde, promovendo uma gestão mais ágil e adaptável.

Etapa 1 Sale and Leaseback

Fluxograma



Fonte: Basílica Partners em Nov./2024

A Unimed Nova Iguaçu deverá apresentar ao Fundo, o seguro fiança locatícia em montante acumulado e equivalente a 24 (vinte e quatro) aluguéis vigentes e com vigência de 6 (seis) anos, sendo certo que o seguro ora previsto deverá ser mantido no decorrer da integralidade do prazo de locação, se obrigando a Unimed Nova Iguaçu a renovar a apólice apresentada com seguradoras de primeira linha previamente aprovada pelo Fundo ("Seguro Garantia"). A Unimed Nova Iguaçu deverá efetuar o pagamento dos custos e prêmio do Seguro Garantia à seguradora contratada e renovar sucessivamente a cada período de 6 (seis) anos o Seguro Garantia até o término do prazo da locação. Com 30 (trinta) dias de antecedência da data de vencimento do Seguro Garantia, a Unimed Nova Iguaçu obriga-se a fornecer ao Fundo a respectiva garantia renovada, nas mesmas condições estabelecidas acima, especialmente com o valor da garantia atualizado para o novo período, sem interrupção de cobertura. Na data de aniversário do Compromisso de Compra e Venda, o Seguro Garantia será reajustado anualmente, de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA, Índice de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas IBGE ("IPCA/IBGE").

Fase de Maturação do Hospital e Ajustes Técnicos

A Unimed Nova Iguaçu estabeleceu, em seu plano estratégico para o desenvolvimento do hospital, um processo de implementação dividido em 6 (seis) fases distintas, com um período total de maturação de 21 (vinte e um) meses. Conforme acordado com a Unimed Nova Iguaçu, a fase inicial do hospital terá uma capacidade de atendimento de 30% (trinta por cento). Isso significa, de acordo com a Unimed Nova Iguaçu, que nos primeiros 6 (seis) meses, a taxa de ocupação será de 30% (trinta por cento), subindo para 50% (cinquenta por cento) ao final do primeiro ano e atingindo 85% (oitenta e cinco por cento) ao término dos 21 (vinte e um) meses.

Durante esse período, a Unimed Nova Iguaçu concentrará esforços na implementação do início efetivo das operações no hospital, a obtenção de todas as licenças, permissões e autorizações necessárias para o licenciamento e funcionamento completo do Complexo Hospitalar. Além disso, a Unimed Nova Iguaçu buscará promover melhorias operacionais, elevar a qualidade dos serviços prestados e fortalecer parcerias estratégicas.

A progressão gradual da taxa de ocupação reflete a estratégia adotada para otimizar a eficiência operacional de maneira controlada da Unimed Nova Iguaçu.

Vale destacar que o "Mês 1", conforme ilustrado nos quadros seguintes, poderá sofrer atraso de até 3 (três) meses. Ou seja, a contagem do primeiro período relevante começará apenas após esse intervalo, garantindo que todas as condições e detalhes relacionados à transação sejam devidamente respeitados.

Jan/25 a Mai/25 1 Fase 1: Centro de Imagem - Centro de Imagem (Tomografia, Ressonância, Raios-X) - Ambientes de Apoio - Recepção do lobby principal - Recepção do setor de Imagem - Área provisória para Refeitório - Área provisória para Almoxarifado e Farmácia - Ambulância CTI 24/7 baseada no hospital RH Previsão (12 horas de funcionamento): - Enfermeiro - Farmacêutico / Auxiliar de Farmácia - Médico Radiologista - Recepcionista - Secretária - Técnico de Radiologia - Técnico de Enfermagem - Tecnólogo ou Técnico de Imagem - Facilities	Jan/25 a Mai/25 2 Fase 2: Cirurgias Eletivas, Unidades de Internação CTI - Centro Cirúrgico (3 salas) - CTI - 10 leitos 6º pavimento - 37 leitos - CME Full - Ampliação da Farmácia e Almoxarifado - Ambientes de Apoio - Morgue RH Previsão: - Auxiliar de Farmácia - Auxiliar de Almoxarifado - Enfermeiro - Farmacêutico - Médico Intensivista - Médico Plantonista - Médico Radiologista - Recepcionista - Técnico de Enfermagem - Tecnólogo ou Técnico de Imagem - Facilities	Jun/25 a Set/25 3 Fase 3: Ampliação de Serviços - Centro Cirúrgico 2 (salas) - CTI 10 (leitos) - Unidade de Internação 30 (Leitos) RH Previsão: - Auxiliar de Farmácia - Auxiliar de Almoxarifado - Enfermeiro - Farmacêutico - Médico Intensivista - Médico Plantonista - Médico Radiologista - Recepcionista - Técnico de Enfermagem - Tecnólogo ou Técnico de Imagem - Facilities
Set/25 a Dez/25 4 Fase 4: Expansão I - CTI Pediátrico 10 (Leitos) - CTI Adulto 10 (Leitos) - Centro Cirúrgico 3 (Salas) - Oncocenter RH Previsão: - Auxiliar de Farmácia - Auxiliar de Almoxarifado - Enfermeiro - Farmacêutico - Médico Intensivista - Médico Plantonista - Médico Radiologista - Recepcionista - Técnico de Enfermagem - Tecnólogo ou Técnico de Imagem - Facilities	Jan/26 a Mai/26 5 Fase 5: Expansão - Planejamento de abertura da urgência / emergência - Planejamento de abertura dos leitos conforme taxa de ocupação 48 (Leitos) RH Previsão: - Enfermeiro - Farmacêutico - Médico Plantonista - Técnico de Enfermagem - Facilities	Mai/26 a Set/26 6 Fase 6: Expansão - UTI neo natal 10 (Leitos) - Centro Obstétrico 26 (Leitos) - Salas cirúrgicas obstétricas 2 (Salas) RH Previsão: - Enfermeiro - Médico Obstetra - Médico Plantonista - Técnico de Enfermagem - Facilities

Fonte: Unimed Nova Iguaçu em 11/11/2024

O início efetivo das operações do hospital, assim como a obtenção de todas as licenças, permissões e autorizações necessárias para seu licenciamento e funcionamento completo, incluindo os investimentos necessários (*capex*), ajustes técnicos construtivos e obras, são de responsabilidade exclusiva da Unimed Nova Iguaçu.

Planos de Saúde no Brasil

Até dezembro de 2023, o Brasil contabiliza 50,9 milhões de beneficiários de planos de saúde, abrangendo assistência médica com ou sem cobertura odontológica.

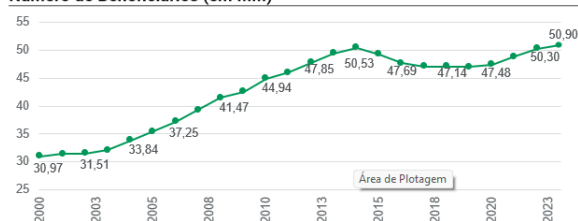
O mercado é distribuído em duas categorias:

1. Coletivo:

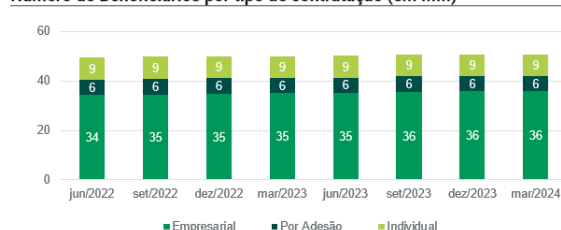
- **Empresarial:** Voltado para pessoas jurídicas, abrangendo empresas de todos os portes. Nessa categoria, é possível incluir sócios, funcionários e seus familiares. Os planos empresariais constituem aproximadamente 70% (setenta por cento) do mercado.
- **Adesão:** Destinados a associações e sindicatos profissionais, que contratam operadoras de saúde. Os beneficiários podem aderir a essa modalidade se estiverem vinculados ao grupo. Essa categoria representa aproximadamente 12% (doze por cento) do mercado.

2. **Individual:** Planos contratados diretamente pela pessoa física. Esta modalidade geralmente oferece menos vantagens ao beneficiário em termos de custo no curto prazo. Os planos individuais correspondem a aproximadamente 17% (dezessete por cento) do mercado. A rescisão unilateral desse plano só é permitida, por parte das operadoras, quando comprovadas fraudes ou inadimplência. A ANS estabelece um limite para o índice de reajuste dos planos de saúde individuais contratados e adaptados à Lei nº 9.656, de 03 de junho de 1998, conforme alterada. Esse percentual é o teto válido para o período entre maio do ano do reajuste e abril do ano seguinte.

Número de Beneficiários (em MM)



Número de Beneficiários por tipo de contratação (em MM)



Fonte: Panorama - Saúde Suplementar - Mai/24 e ANS

Unimed Nova Iguaçu

Juntamente com outras 17 (dezessete) cooperativas, a Unimed Nova Iguaçu integra o sistema federativo no estado do Rio de Janeiro, reunindo:

- 624 (seiscentos e vinte e quatro) médicos cooperados

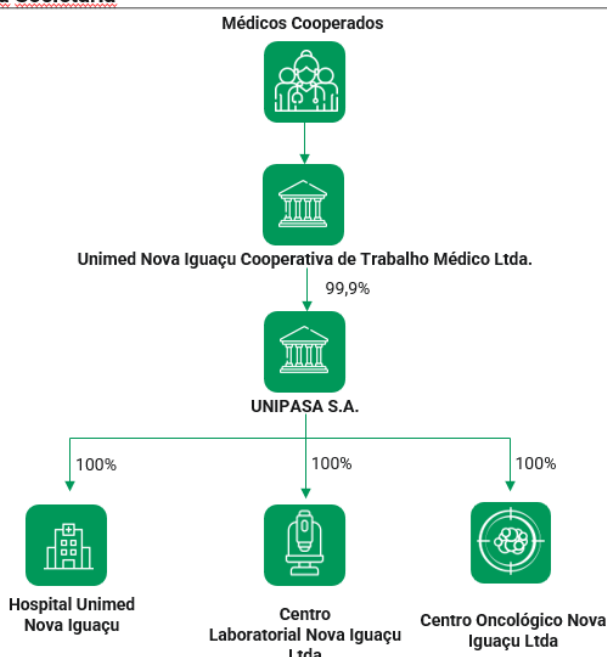
- 61.000 (sessenta e um mil) beneficiários por meio de seus planos de saúde
- Rede composta por 156 (cento e cinquenta e seis) prestadores de serviços, 520 (quinhentos e vinte) contratantes e 315 (trezentos e quinze) funcionários.

A cooperativa tem sua área de abrangência nos municípios de **Nova Iguaçu, Belford Roxo, Japeri, Mesquita, Nilópolis, Paracambi, Queimados e São João de Meriti.**

No seu mix de produtos, a operadora oferece planos de saúde na modalidade Individual, Empresarial e Coletivo por Adesão. Adicionalmente, a Unimed Nova Iguaçu oferece serviços opcionais como Unimed Urgente, Transporte Aeromédico.

Além de oferecer assistência aos seus beneficiários diretos, a Unimed Nova Iguaçu dispõe uma parceria de intercâmbio com a Central Nacional Unimed e todas as outras cooperativas Unimed no sistema federativo e em todo o Brasil. Isso possibilita que os beneficiários recebam atendimento em uma Unimed localizada fora da sua área de cobertura, ao mesmo tempo em que atende, em sua área de atuação, beneficiários de outras Unimed's.

Estrutura Societária



Fonte: Unimed Nova Iguaçu em Nov./2024

Diretoria Executiva



João Gonçalves Sestello – Diretor Presidente

Especialista em gestão hospitalar pela FVG e especialista em gestão de saúde pela ENSP/Fiocruz. Foi reeleito presidente da cooperativa em 2023 para um mandato até 2027. Possui especialidade em cirurgia endo vascular pelo Hospital Samaritano.



Jorge Luiz Gonçalves Andrade – Diretor Vice-Presidente

Médico anestesiológico. Foi reeleito junto com João Gonçalves para um novo mandato até 2027.



Christian Campos Ferreira – Diretor Econômico-Financeiro

Cirurgião pediátrico, possui MBA em gestão hospitalar pela Faculdade Unimed e é pós-graduado em gestão hospitalar pela ENSP/Fiocruz. É secretário adjunto de urgência/emergência do município de Nova Iguaçu, foi diretor do Hospital Estadual Adão Pereira Nunes.



Carlos Alberto Vianna – Diretor Administrativo

Médico alergista graduado pela Fundação Universitária Sul Fluminense com pós graduação pela PUC-RJ. Exerce a atividade de vice-presidente da Associação Médica de Nova Iguaçu.

Conselho de Administração

Paulo Roberto Pereira de Sant'Ana

Formado pela Faculdade de Medicina de Petrópolis e especialista em cardiologia pela Sociedade Brasileira de Cardiologia e Associação Médica Brasileira, mestre em cardiologia pela Universidade Federal Fluminense, ocupa o cargo de diretor geral no Hospital Federal de Servidores do Estado no Rio de Janeiro. Anteriormente atuou como diretor do Hospital Estadual Adão Pereira Nunes e foi Secretário Adjunto da Cidade de Nova Iguaçu.

Wendell Severinico Higino

Médico cardiologista formado pela Universidade Federal Fluminense.

Marcio Luiz da Cunha Filho

Médico formado pela Faculdade Souza Marques. Possui especialização em anesthesiologia pela Universidade Federal Fluminense e MBA Executivo em Saúde pela Fundação Getúlio Marques.

Paulo Arthur Gomes dos Santos

Médico formado pela Universidade Iguaçu com especialização em otorrinolaringologia.

Harleson Soares Vieira

Médico traumatologista com atuação em Nova Iguaçu e Barra da Tijuca.

Fonte: Unimed Nova Iguaçu em Nov./2024

a. Região de Atuação:

- Municípios: Nova Iguaçu, Belford Roxo, São João de Meriti, Mesquita, Nilópolis, Queimados, Japeri e Paracambi.

- População total: aproximadamente 2,3 milhões de habitantes
- A empresa atualmente atende 54.775 (cinquenta e quatro mil setecentos e setenta e cinco) beneficiários em sua área de cobertura.
- 11,85% (onze inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) no Market Share da região metropolitana do Rio de Janeiro.

População e Participação da Unimed nos municípios de Atuação

Município	População	Beneficiários	Beneficiários Unimed Nova Iguaçu	Taxa de Adesão	Market Share
Nova Iguaçu	785,867	178,547	30,976	22.72%	17.35%
Belford Roxo	483,087	77,595	5,672	16.06%	7.31%
São João de Meriti	440,962	87,324	3,566	19.80%	4.08%
Mesquita	167,127	38,863	5,388	23.25%	13.86%
Nilópolis	146,774	43,963	5,461	29.95%	12.42%
Queimados	140,523	22,172	2,397	15.78%	10.81%
Japeri	96,289	9,029	684	9.38%	7.58%
Paracambi	41,375	4,906	631	11.86%	12.86%
Total	2,302,004	462,399	54,775	20.09%	11.85%

Fonte: ANS, Relação com Investidores das Companhias Abertas e Unimed Nova Iguaçu em março de 2024

b. Operadora Comparáveis:

Indicadores de Sinistralidade

Ano	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Unimed Nova Iguaçu	79.29%	89.95%	80.51%	89.95%	94.77%	88.88%
Amil	85.60%	88.30%	76.00%	88.47%	101.00%	98.20%
Assim Saúde	77.00%	78.00%	78.00%	84.00%	82.00%	81.60%
Appai	88.70%	88.29%	77.46%	84.07%	84.73%	83.20%
Bradesco Saúde	89.00%	88.10%	84.30%	91.80%	95.80%	94.80%
Notre Dame (Hapvida)	59.70%	60.90%	69.00%	64.90%	72.90%	69.30%
Sul América	74.70%	74.80%	76.90%	84.90%	87.30%	85.10%
Vision Med	84.00%	83.00%	74.00%	76.00%	80.00%	87.40%
Unimed Rio	81.00%	86.00%	77.00%	87.00%	97.00%	99.30%
Memorial Saúde	71.00%	74.00%	62.00%	81.00%	83.00%	-
Unimed Nacional	77.00%	89.00%	85.00%	89.00%	90.00%	87.60%

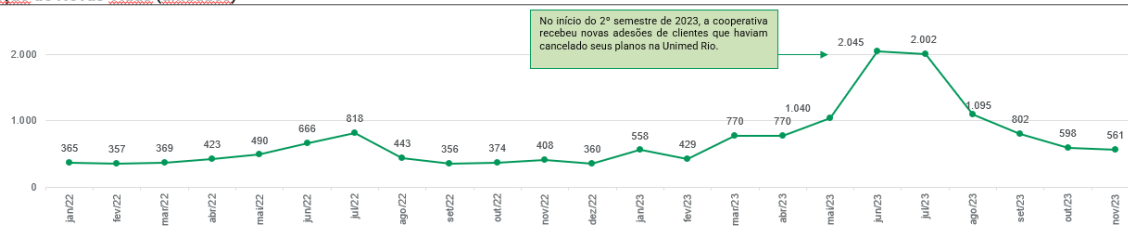
Market Share das Operadoras na Região de Nova Iguaçu

Operadora	Beneficiários Área de Atuação Outubro/23	Market Share	Beneficiários Brasil Outubro/23	Beneficiários Setembro/23	Beneficiários Outubro/22	Variação Mensal	Variação 12 Meses	Coletivo Empresarial	Coletivo por Adesão	Individual ou Familiar
Amil	58,091	12.57%	2,760,104	57,887	59,538	0.35%	-2.43%	90.70%	2.87%	6.43%
Unimed Nova Iguaçu	54,775	11.85%	61,423	54,654	50,903	0.22%	7.61%	19.59%	3.09%	77.31%
Assim Saúde	46,283	10.01%	433,861	45,612	47,956	1.47%	-3.49%	73.62%	18.80%	7.57%
Appai	46,021	9.95%	293,397	45,820	42,643	0.44%	7.92%	0.00%	100.00%	0.00%
Bradesco Saúde	40,587	8.78%	3,322,763	40,435	41,721	0.38%	-2.72%	91.95%	7.72%	0.33%
GNDI	39,496	8.54%	3,334,099	39,472	40,354	0.06%	-2.13%	95.69%	4.00%	0.31%
Sul América	25,714	5.56%	2,109,121	25,880	24,088	-0.64%	6.75%	99.00%	0.81%	0.19%
Vision Med	25,562	5.53%	253,127	25,474	21,998	0.35%	16.20%	79.35%	20.65%	0.00%
Unimed Rio	16,184	3.50%	504,122	21,343	40,488	-24.17%	-60.03%	60.28%	28.18%	11.54%
Memorial Saúde	12,943	2.80%	107,881	13,002	6,447	-0.45%	100.76%	10.01%	0.03%	89.95%
Unimed Nacional	10,835	2.34%	2,065,942	10,475	9,615	3.44%	12.69%	99.89%	0.07%	0.04%

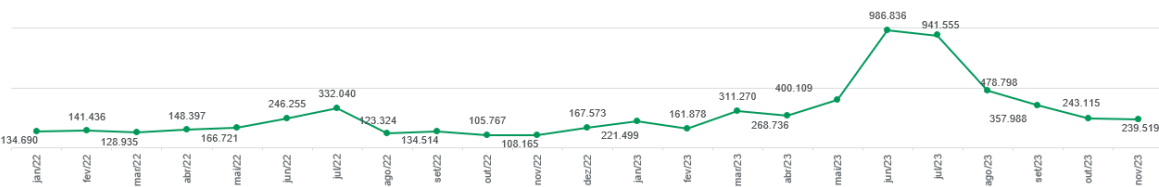
Fonte: ANS, Relação com Investidores das Companhias Abertas e Unimed Nova Iguaçu em março de 2024

c. Evolução Carteira da Unimed Nova Iguaçu:

Evolução de Novas Vidas (unidades)



Evolução de receita novas vidas (R\$)



Fonte: Unimed Nova Iguaçu em março de 2024

d. Entendendo o Intercâmbio:

O intercâmbio permite que uma Unimed atenda beneficiários de outras regiões. Inicialmente, os custos do atendimento são arcados pela Unimed na qual o intercâmbio ocorre, sendo posteriormente repassados à Unimed de origem do beneficiário.

Para esclarecimento, no quadro a seguir, a coluna "Federação" refere-se à Unimed Federação do Rio de Janeiro, que engloba a Unimed Costa Verde, Unimed Leste Fluminense e Unimed Rio. Já a coluna "Nacional" abrange todas as Unimed's que não pertencem à Federação do Rio de Janeiro.

Em 2023, os valores de intercâmbio da "Federação" diminuíram devido ao impacto da transferência dos beneficiários da Unimed Rio para a Federação Estadual das Cooperativas Médicas (Unimed FERJ).

Ao analisar o quadro a seguir, observa-se que as Unimed's da Federação são as que mais se beneficiam do intercâmbio com a Unimed Nova Iguaçu, representando aproximadamente 75% (setenta e cinco por cento) da participação no faturamento do intercâmbio da Unimed Nova Iguaçu.

Despesas com Intercâmbio na rede credenciada da Unimed Nova Iguaçu

Ano	Federação	Nacional	Total
2018	118,606,357	37,627,118	156,233,475
2019	125,431,192	41,754,584	167,185,775
2020	118,756,423	33,506,874	152,263,297
2021	157,197,234	38,304,471	195,501,705
2022	189,100,563	44,620,151	233,720,714
2023	137,603,683	48,180,139	185,783,822

Fonte: Unimed Nova Iguaçu em março de 2024

e. Unimed Nova Iguaçu – Highlights Financeiros

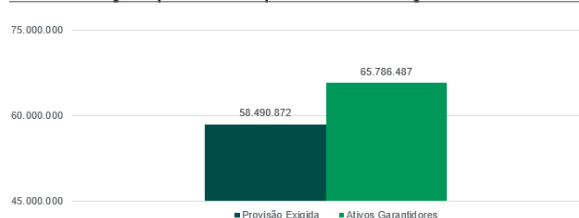
Indicadores de Liquidez

Ativo	2023	2022	Varição
Disponível	17,022,473	7,296,812	133.29%
Aplicações financeiras	78,521,938	70,598,770	11.22%
Aplicações garantidoras de provisões técnicas	66,450,700	59,800,828	11.12%
Aplicações livres	12,071,238	10,797,942	11.79%
Total	95,544,411	77,895,582	22.66%

Provisões

Provisões	2023	2022	2021	2020	2019
Provisões de contraprestações	17,508,395	15,841,749	15,824,086	16,994,671	15,872,871
Provisão de contraprestações não ganhas – PCNG	17,508,395	15,841,749	15,824,086	16,994,671	15,872,871
Provisão de eventos a liquidar para o SUS	627,465	412,179	454,694	639,130	885,257
Provisão para outros prestadores de assistências	41,017,121	28,949,005	27,374,238	24,366,733	24,088,310
(PEONA)	36,061,385	34,327,825	34,110,780	31,733,858	32,004,924

Provisões exigidas pela ANS comparadas aos ativos garantidores



Breakdown Receitas

Ano	Individual	Empresarial	Intercâmbio	Consolidado
2021	315,285,490	69,958,178	243,964,493	629,208,161
2022	291,384,198	69,926,508	325,254,678	686,565,384
2023	329,141,722	80,504,795	260,905,703	670,552,220

Fonte: Unimed Nova Iguaçu em março de 2024

Remuneração do Administrador, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Serão devido pelos Fundo, pelos serviços prestados de administração, custódia, controladoria, contabilidade, escrituração e gestão, as taxas abaixo descritas, a serem pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo.

A distribuição das taxas será a seguinte:

Taxa de Administração

O Administrador fará jus a uma remuneração equivalente a 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$12.000,00 (doze mil reais), sendo que até o 6º (sexto) mês contado da aquisição do Ativo Imobiliário, o valor fixo mensal será de R\$10.000,00 (dez mil reais) (“**Taxa de Administração**”)

Taxa de Gestão

Pela prestação dos serviços de gestão, os cotistas da Subclasse A e os cotistas da Subclasse B pagarão à Gestora uma taxa de gestão, observadas as seguintes regras (“**Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B**”):

- até o 6º (sexto) ano contado da aquisição do Ativo Imobiliário, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será equivalente a 0.865% (oitocentos e sessenta e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do patrimônio líquido da Classe atribuída à Subclasse A e à Subclasse B;
- no Período Adicional, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será reduzida, em 50% (cinquenta por cento), ou seja, a referida taxa passará a ser 0,4325% (quatro mil, trezentos e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do patrimônio líquido da Classe atribuída à Subclasse A e à Subclasse B; e
- após o Período Adicional, não será devida à Gestora o pagamento da Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B.

Pela prestação dos serviços de gestão, os cotistas da Subclasse C pagarão à Gestora a taxa de gestão equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano incidente sobre a parcela do patrimônio líquido da Classe atribuída à Subclasse C (“**Taxa de Gestão Subclasse C**”).

Taxa de Custódia

O Custodiante (conforme definido no Regulamento) fará jus a uma remuneração equivalente a 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) ao ano incidente sobre o patrimônio líquido da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$3.000,00 (três mil reais), sendo que até o 6º (sexto) mês contado da aquisição do Ativo Imobiliário, o valor fixo mensal será de R\$2.000,00 (dois mil reais) (“**Taxa de Custódia**”).

Todos os custos relacionados ao registro para admissão à negociação de Cotas em mercado organizado de valores mobiliários e registros na CVM serão assumidos por todas as Cotas da Classe. Os custos relacionados à contratação

de intermediários, quando aplicável, serão assumidos pelos respectivos subscritores das Cotas Subclasse C por meio do Custo Unitário de Distribuição. Todos os valores mínimos mensais descritos acima serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

O Administrador e a Gestora poderão estabelecer que as parcelas das taxas previstas no Regulamento sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados, desde que a somatória dessas parcelas não exceda o montante total da respectiva taxa.

Taxa de Performance

A Gestora fará jus a taxa de performance, calculada e paga conforme abaixo (“**Taxa de Performance**”):

Primeiramente, serão realizados os pagamentos integralmente destinados aos cotistas da Subclasse A, aos cotistas da Subclasse B e os cotistas da Subclasse C, *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada cotista da Subclasse A, cotista da Subclasse B e cotista da Subclasse C, até que todos os cotistas da Subclasse A, cotistas da Subclasse B e cotistas da Subclasse C tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do seu respectivo capital integralizado.

Posteriormente, serão realizados os pagamentos integralmente destinados aos cotistas da Subclasse A, aos cotistas da Subclasse B e aos cotistas da Subclasse C *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada cotista da Subclasse A, cotista da Subclasse B e cotista da Subclasse C, até que os cotistas da Subclasse A, cotistas da Subclasse B e cotistas da Subclasse C tenham recebido o valor correspondente à correção do respectivo “*Hurdle*” sobre o capital integralizado, até o momento de cada distribuição.

Uma vez atendido o disposto acima, qualquer forma de distribuição de resultados e/ou dividendos, incluindo amortização ou outras formas, como alienação, fusão, incorporação, cisão, transformação, liquidação do Fundo ou resgate das Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B ou Cotas Subclasse C subsequente ou resgate de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B ou Cotas Subclasse C, será destinado da seguinte forma:

- a) em relação ao montante proporcional ao patrimônio das Cotas Subclasse A, 90% (noventa por cento) aos Cotistas Subclasse A, sob a forma de amortização ou resgate das Cotas; e (b) 10% (dez por cento) à Gestora, a título de Taxa de Performance; e
- b) em relação ao montante proporcional ao patrimônio das Cotas Subclasse B e das Cotas Subclasse C, 80% (oitenta por cento) aos Cotistas Subclasse B e Cotistas Subclasse C, conforme o caso, sob a forma de amortização ou resgate das Cotas; e (b) 20% (vinte por cento) à Gestora, a título de Taxa de Performance.

Para o cálculo da Taxa de Performance:

- i) dos Cotistas da Subclasse A, Cotistas da Subclasse B e Cotistas da Subclasse C, os custos associados à oferta das Cotas, com exceção dos custos associados à contratação de intermediários para distribuição das Cotas Subclasse C serão deduzidos do valor subscrito e integralizado pelos Cotistas da Subclasse A, Cotistas da Subclasse B e Cotistas da Subclasse C, e não serão incluídos na base de cálculo da Taxa de Performance dos Cotistas da Subclasse A, Cotistas da Subclasse B e Cotistas da Subclasse C.
- ii) dos Cotistas da Subclasse C, os custos associados à contratação de intermediários para distribuição desta subclasse serão deduzidos do valor subscrito e integralizado pelos Cotistas da Subclasse C, e não serão incluídos na base de cálculo da Taxa de Performance dos Cotistas da Classe Subclasse C.

A Taxa de Performance será provisionada quando ocorrer qualquer forma de distribuição de resultados do Fundo aos cotistas da Subclasse A, aos cotistas da Subclasse B e aos cotistas da Subclasse C, via amortização ou por qualquer outra forma de distribuição de resultados, incluindo alienação, fusão, incorporação, cisão, transformação, liquidação do Fundo ou resgate das Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C realizada nos termos do Regulamento, ou seja, neste caso, o pagamento da Taxa de Performance será efetuado exclusivamente no momento da alienação do Ativo Imobiliário.

A atualização do IPCA será realizada de acordo com a divulgação ao mercado, sendo certo que, caso no dia de amortização, liquidação ou apuração da Taxa de Performance, o número-índice oficial não esteja disponível, será utilizada a última variação disponível (ou prévia do IPCA divulgada pela ANBIMA, o que for maior), sendo certo que não será devida nenhuma diferença ou compensação a Gestora pela utilização da última variação do IPCA disponível.

Em nenhuma hipótese será devida remuneração à Gestora, a título de Taxa de Performance, enquanto não distribuído aos cotistas da Subclasse A, aos cotistas da Subclasse B e aos cotistas da Subclasse C o montante correspondente ao capital integralizado acrescido do *Hurdle*.

Caso a Gestora venha a ser destituída por qualquer motivo que não caracterize Justa Causa (conforme definido no Regulamento), o Fundo deverá pagar à Gestora, a Taxa de Performance devida, nos termos descritos no Artigo 28 do Regulamento.

A Gestora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Performance sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados, desde que a somatória dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Performance.

Taxa de Estruturação

A Gestora fará jus a uma taxa de estruturação, calculada e paga conforme abaixo:

Pelos serviços prestados de originação, negociação e estruturação a Gestora fará jus a uma taxa equivalente a 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o montante total da emissão das Cotas Subclasse B, a ser paga uma única vez, até o 2º (segundo) Dia Útil a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo pelos cotistas da Subclasse B. Para os mesmos serviços prestados aos cotistas da Subclasse A, a Gestora fará jus a uma taxa de estruturação, no valor de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), incidente sobre o montante total da emissão das Cotas Subclasse A, a ser paga uma única vez, até o 2º (segundo) Dia Útil a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo, pelos Cotistas Subclasse A. A Gestora não fará jus a uma remuneração de estruturação dos cotistas da Subclasse C (“**Taxa de Estruturação**”).

A Gestora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Estruturação sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados, desde que a somatória dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Estruturação de cada Subclasse.

Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas

Os prestadores de serviço do Fundo, inclusive o Administrador e a Gestora, deverão recolher os impostos incidentes sobre as respectivas taxas e remunerações decorrentes das atividades prestadas ao Fundo, conforme estabelecido na legislação

O Fundo não terá taxa de entrada e/ou taxa de saída.

Política de amortização e de distribuição de resultados

As Cotas serão amortizadas, conforme solicitação da Gestora direcionada ao Administrador, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, conforme orientação da Gestora, em virtude das necessidades do Fundo.

As Cotas serão amortizadas na forma e periodicidade previstas em sua emissão ou conforme solicitação da Gestora e Política de Investimento, observado que em caso de evento de amortização de Cotas, as Cotas serão amortizadas à medida em que houver recursos para a realização da amortização.

A solicitação de amortização deverá ser encaminhada pela Gestora ao Administrador, com, no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do pagamento.

Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da CETIP seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas

O Fundo poderá entrar em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Regulamento

Mediante indicação e orientação da Gestora e, ainda, aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação dos ativos do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda por meio de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não sejam negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do Regulamento e da legislação aplicável.

Em qualquer caso, a liquidação de ativos do Fundo será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM, conforme aplicáveis ao Fundo.

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente, após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por “**Resultado do Fundo**” o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, deduzidos as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o previsto na legislação em vigor.

Exceto conforme de outra forma estabelecido pelo Administrador, desde que observadas as normas legais e regulatórias aplicáveis, o Fundo distribuirá no 10º (décimo) de cada mês aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no 7º (sétimo) dia do mesmo mês, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o 7º (sétimo) dia acima referido não seja um Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente anterior.

Observada as condições previstas no Artigo 28 do Regulamento, acerca do pagamento da Taxa de Performance a Gestora, após o Fundo atingir o *Hurdle*, toda distribuição de resultados e/ou Amortizações das Cotas aos Cotistas, contemplará o pagamento da Taxa de Performance a Gestora.

O Administrador, visando arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, poderá formar “**Reserva de Despesas Extraordinárias**”, mediante a retenção de até 100% (cem por cento) do valor dos lucros auferidos:

- a) entende-se por “**Despesas Extraordinárias**” aquelas que não se refiram as possíveis despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:
 - i) todo e qualquer custo envolvendo a incorporação e construção dos Ativos Alvo;
 - ii) obras de construção, reforma, manutenção e restauração que interessem à estrutura integral dos Ativos Alvo;
 - iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos Ativos Alvo;
 - iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados dos Ativos Alvo; e
 - v) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Ativos Alvo (conforme aplicável).
- b) caso a Reserva de Despesas Extraordinárias se mostre insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida da Gestora, deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Alvo do Fundo.
- c) caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no item (b) não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos Alvo do Fundo, e na hipótese do montante obtido com a alienação dos Ativos Alvo do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Ativos Alvo e demais Ativos Alvo do Fundo não seja suficiente para o pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas serão chamados para aportar recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas

Todas as decisões em Assembleias Gerais de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses dispostas abaixo, que deverão ser aprovadas por quórum qualificado. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediata superior à metade das Cotas representadas e/ou presentes na Assembleia Geral de Cotistas.

As deliberações referentes às matérias previstas nas alíneas (b), (c), (d), (f), (g), (j), (k) e (l) do caput do Artigo 49 do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- b) Metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

A deliberação referente à alteração da Taxa de Performance, prevista na alínea (q) do “caput” do Artigo 49 do Regulamento, está sujeita ao disposto no Artigo 58, Parágrafo Primeiro, do Regulamento, sendo certo que, caso venha a ser permitido pela CVM, o quórum para deliberação acerca da alteração da Taxa de Performance passará a ser de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) das Cotas.

Política de Voto

A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: www.basilicapartners.com.

Perfil do Administrador

Em 2019, o Administrador decidiu ampliar seu foco na área de serviços para o mercado de capitais. Definiu para seu segmento de serviços uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos de terceiros e investidores (*one stop shop*). O Administrador trabalha com administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferece também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), *escrow account*, bancarização de ativos (emissão de CCBs) e diferenciada plataforma.

Perfil da Gestora

A Basílica Partners é um *private equity firm* especialista em operações imobiliárias através da construção de plataformas específicas de investimento.

Nossa gestão é focada no retorno dos investimentos, estruturamos e construímos soluções diferenciadas e lucrativas. Somos ousados no desenvolvimento de oportunidades, sempre buscando margens de segurança, tanto na precificação como na estruturação de contratos e garantias.

Agimos com critério, controle e diligência. Somos capacitados a trabalhar com diferentes modalidades de investimentos e posições na estrutura do capital. Nosso relacionamento com grandes bancos e empresas combinadas com a inteligência interna são ingredientes essenciais das soluções diferenciadas e competitivas que implementamos.

O relacionamento de longo prazo construído com os participantes do mercado e a capacidade de negociação obtida com experiências passadas abrem portas para negócios exclusivos.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“**IOF/Títulos**” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“**Decreto 6.306**”).

“**IOF/Câmbio**” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“**IR**” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306.

Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

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

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“**Instrução RFB 1.585**”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

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

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“**IRPJ**”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do PIS e da COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e § 1º, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida (“JTF”); e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação.

Além disso, de acordo com o atual entendimento da RFB sobre o tema, conforme artigo 85, §4º, da Instrução RFB nº 1.585, a isenção do imposto de renda prevista sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil, com as mesmas condições indicadas acima, se aplica aos Cotistas não residentes no Brasil pessoas físicas, independentemente de o investidor ser ou não residente em JTF.

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Considera-se JTF, para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento), assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de JTF consta no artigo 1º da Instrução Normativa nº 1.037, de 04 de junho de 2010 (“**Instrução RFB 1.037**”).

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 (“**Lei nº 11.727**”) acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Dado que a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

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

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.



ANEXOS

ANEXO I INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO

ANEXO II INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DA PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO

ANEXO III REGULAMENTO VIGENTE

ANEXO IV ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
DAYCOVAL D49 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME nº 57.376.810/0001-64**

Pelo presente instrumento particular, o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de terceiros, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 (“Administrador”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora do **DAYCOVAL D49 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 57.376.810/0001-64 (“Fundo”), vem formalizar o que segue:

CONSIDERANDO QUE:

- I. O Administrador, através do “*Instrumento Particular de Constituição do Daycoval D49 Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Instrumento Particular de Constituição”), deliberou e aprovou a constituição do Fundo e o seu regulamento (“Regulamento”), em 20 de setembro de 2024;
- II. O Administrador, deseja alterar o Regulamento e deliberar sobre a primeira emissão de cotas do Fundo (“Emissão”);
- III. Até a presente data não houve a subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo o Administrador o único e exclusivo responsável pela deliberação acerca da emissão de cotas do Fundo, bem como pela aprovação de eventuais alterações no Regulamento e contratação de prestadores de serviços do Fundo;

RESOLVE DELIBERAR SOBRE:

1. Alteração da denominação do Fundo para “**BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**”, o qual será regido pelos termos e condições da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 175/22”);
2. A destituição do **DAYCOVAL ASSET MANAGEMENT ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº

Este documento foi assinado digitalmente por Jose Alexandre Gregorio Da Silva, Laila Cristina Duarte Ferreira e Acb Investimentos E Participacoes E Administracao. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 3AD0-0210-7578-157C.

1.793, 6º andar, Cerqueira César, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 72.027.832/0001-02 (“Daycoval Asset”), da qualidade de gestora da carteira do Fundo. A Daycoval Asset, neste ato, outorga ao Fundo a mais ampla, irrevogável e irretratável quitação a todos os valores devidos pelo Fundo à Daycoval Asset, incluindo, mas não se limitando, àqueles a título de taxa de administração e taxa de performance, não havendo mais nada a reclamar, em juízo ou fora dele;

3. A contratação dos seguintes prestadores de serviço do Fundo, bem como a celebração dos respectivos contratos de prestação de serviços:
 - a) **BASÍLICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, instituição devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório CVM nº 19.281, de 25 de fevereiro de 2021, a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 52, Itaim Bibi, CEP: 04531-003, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 24.979.104/0001-58. (“Gestora” e, quando em conjunto com o Administrador, os “Prestadores de Serviços Essenciais”), para ser responsável pela prestação dos serviços de gestão de carteiras de títulos e valores mobiliários, regido pela Resolução CVM nº 175/22, conforme alterada, incluindo o Anexo Normativo III à referida resolução, pela Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis; e
 - b) **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, para atuar como coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definido) (“Coordenador Líder”);
4. A alteração, a reformulação integral e a consolidação do Regulamento, o qual passa a vigorar com a redação constante do “Anexo I” a este instrumento (“Novo Regulamento”).
5. Aprovar, em conjunto com a Gestora, a primeira emissão e distribuição pública, em série única, mediante esforços restritos de colocação, de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C da classe única de cotas do Fundo, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta” e “Resolução CVM nº 160/22”, respectivamente), observado o disposto nos suplementos que constam do Regulamento.

6. A ratificação da contratação do **BANCO DAYCOVAL S.A.**, qualificado anteriormente, no preâmbulo, para a prestação dos serviços de custódia e escrituração, bem como para prestação do serviço de controladoria do Fundo.

Estando, assim, deliberado, é o presente instrumento assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 13 de novembro de 2024.

BANCO DAYCOVAL S.A.

Administrador

BASÍLICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA.

Gestora

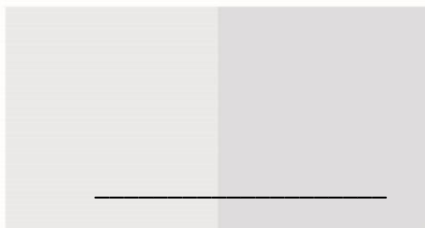


Este documento foi assinado digitalmente por Jose Alexandre Gregorio Da Silva, Laila Cristina Duarte Ferreira e Acb Investimentos E Participacoes E Administracao.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 3AD0-0210-7578-157C.

PARTE GERAL DO REGULAMENTO DO

**BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CNPJ/MF nº: 57.376.810/0001-64



Regulamento em vigor a partir do dia 13 de novembro de 2024

Este documento foi assinado digitalmente por Jose Alexandre Gregorio Da Silva, Laila Cristina Duarte Ferreira e Acb Investimentos E Participacoes E Administracao.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 3AD0-0210-7578-157C.

SUMÁRIO

Capítulo I – Das Definições.....	03
Capítulo II - Características do Fundo.....	08
Capítulo III - Dos Prestadores de Serviços Essenciais, Suas Obrigações, Responsabilidades e Vedações.....	09
Capítulo IV – Demais Prestadores de Serviços.....	15
Capítulo V – Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais.....	16
Capítulo VI – Dos Conflitos de Interesse.....	20
Capítulo VII – Propriedade Fiduciária.....	21
Capítulo VIII – Metodologia de Avaliação dos Ativos da Classe, do Patrimônio Líquido e das Cotas.....	22
Capítulo IX – Patrimônio Líquido Negativo.....	23
Capítulo X – Da Ordem de Alocação e dos Encargos do Fundo.....	24
Capítulo XI – Da Assembleia Geral de Cotistas	26
Capítulo XII – Informações Periódicas e Obrigatórias.....	33
Capítulo XIII – Das Demonstrações Contábeis.....	35
Capítulo XIV – Política do Exercício de Voto.....	36
Capítulo XV – Do Tratamento Tributário.....	36
Capítulo XVI – Arbitragem.....	37
Capítulo XVII – Disposições Finais.....	38

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º - Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles na tabela abaixo. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; (g) todos os prazos previstos deste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (h) todas as referências a “Fundo” incluem todas as suas classes de cotas; e (i) todas as referências a “Regulamento” incluem seus anexos e apêndices, se houver.

Administrador	BANCO DAYCOVAL S.A. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001- 90, devidamente autorizada pela CVM a exercer profissionalmente atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais
Anexo	Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante deste Regulamento.
Apêndice A	Apêndice descritivo das Cotas Subclasse A, o qual será parte integrante deste Regulamento.
Apêndice B	Apêndice descritivo das Cotas Subclasse B, o qual será parte integrante deste Regulamento.
Apêndice C	Apêndice descritivo das Cotas Subclasse C, o qual será parte integrante deste Regulamento.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral ou especial de cotistas, ordinária ou extraordinária disciplinada no Capítulo XI deste Regulamento.
Ativos Alvo	São os ativos descritos no Artigo 6º do Anexo, incluindo o Ativo Imobiliário.
Ativo Imobiliário	É o Complexo Hospitalar.

Ativos Financeiros de Liquidez	Ativos financeiros que poderão integrar a carteira do Fundo: (i) títulos públicos emitidos pelo Tesouro Nacional; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima; (iii) cotas de fundos de investimento, com investimentos exclusivo nos ativos financeiros de liquidez relacionados nos itens anteriores; (iv) certificados de depósito bancário; e (v) certificados de recebíveis imobiliários.
Auditor Independente	Empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Boletins de Subscrição	Boletins de subscrição referente à distribuição de Cotas objeto das ofertas das Cotas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, ou qualquer outro documento equivalente de aceitação de oferta.
Capital Autorizado	Tem o significado constante no Artigo 27 do Anexo deste Regulamento.
Capital Integralizado	São as Cotas subscritas e efetivamente integralizadas no Fundo.
Classe	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe neste Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Complexo Hospitalar	É o complexo hospitalar localizado na cidade de Nova Iguaçu, estado do Rio de Janeiro, a ser desmembrado do imóvel de área maior objeto da matrícula nº 50027 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu, assim descrito e caracterizado: (i) um hospital de alta complexidade com 220 (duzentos e vinte) leitos, dos quais 50 (cinquenta) são destinados exclusivamente à Unidade de Terapia Intensiva (UTI), 12 (doze) salas cirúrgicas e oferece uma variedade de serviços, como Maternidade, Centro de Diagnóstico por Imagem, Laboratório, Pronto Atendimento, além de UTI para pacientes adultos e neonatais; e (ii) um estacionamento (<i>deck park</i>) com 250 (duzentas e cinquenta) vagas. O Complexo Hospitalar a ser adquirido pelo Fundo é composto por dois edifícios distintos, totalizando uma área

Este documento foi assinado digitalmente por Jose Alexandre Gregorio Da Silva, Laila Cristina Duarte Ferreira e Acb Investimentos E Participacoes E Administracao. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 3AD0-0210-7578-157C.

	construída de 23.757,29 m ² (vinte e três mil setecentos e cinquenta e sete metros quadrados e vinte e nove décimos quadrados), sendo 15.621,42 m ² (quinze mil seiscentos e vinte e um metros quadrados e quarenta e dois décimos quadrados) na torre hospitalar de seis andares e 8.135,87 m ² (oito mil cento e trinta e cinco metros quadrados e oitenta e sete décimos quadrados) no estacionamento. O Complexo Hospitalar está em processo de desmembramento da matrícula de área maior e deverá resultar em 2 (duas) matrículas individuais, sendo uma para o hospital e outra para o estacionamento.
Conflito de Interesses	Qualquer situação assim definida nos termos do Capítulo VI deste Regulamento.
Cotas	Todas as cotas de emissão do Fundo.
Cotas Subclasse A	São as cotas subclasse A, emitidas nos termos do Apêndice A deste Regulamento.
Cotas Subclasse B	São as Cotas Subclasse B, emitidas nos termos do Apêndice B do Anexo.
Cotas Subclasse C	São as Cotas Subclasse C, emitidas nos termos do Apêndice C do Anexo.
Cotista Inadimplente	Cotista inadimplente, nos termos do Artigo 29 do Anexo deste Regulamento.
Cotistas	Em conjunto, os Cotistas Subclasse A, os Cotistas Subclasse B e os Cotistas Subclasse C
Cotistas Subclasse A	Todos os cotistas detentores das Cotas Subclasse A.
Cotistas Subclasse B	Todos os cotistas detentores das Cotas Subclasse B.
Cotistas Subclasse C	Todos os cotistas detentores das Cotas Subclasse C.
Custodiante	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início do Fundo	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série.
Datas de Pagamento	Datas de pagamento das amortizações e/ou distribuição de resultados do Fundo.
Demais Prestadores de Serviços	Prestadores de serviços contratados pelo Administrador e pela Gestora em nome do Fundo, nos termos do Capítulo IV do Anexo deste Regulamento.

Destituição com Justa Causa da Gestora	A destituição da Gestora em decorrência da ocorrência de algumas das hipóteses de Justa Causa, conforme disposto no Artigo 29 deste Regulamento.
Destituição sem Justa Causa da Gestora	A destituição da Gestora sem a ocorrência de hipóteses de Justa Causa, conforme disposto no Artigo 28 deste Regulamento.
Dia Útil	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Disponibilidades	A soma algébrica de todos os valores em caixa e dos Ativos Financeiros de Liquidez.
Encargos do Fundo	Os custos e despesas descritos de responsabilidade do Fundo, nos termos do Capítulo X deste Regulamento.
Escriturador	O Administrador.
Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido	Eventos definidos no Capítulo IX do Anexo cuja ocorrência enseja a imediata verificação, pelo Administrador, se o Patrimônio Líquido está negativo.
Exigibilidade	As obrigações e os Encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes e outros passivos.
FII	Fundos de Investimento Imobiliário.
Fundo	BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
Gestora	BASÍLICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA. , sociedade empresária de responsabilidade limitada, devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório CVM nº 19.281, de 25 de fevereiro de 2021, a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 52, Itaim Bibi, CEP: 04531-003, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.979.104/0001-58.
Hurdle	Significa 100% (cem por cento) da variação do IPCA, acrescido de 8% a.a. (oito por cento ao ano), capitalizado e calculado <i>pro rata die</i> , considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até o 8º (oitavo) ano da Classe, contados da data de aquisição do Ativo Imobiliário.
Hurdle Final	Significa 100% (cem por cento) da variação do IPCA, acrescido de 10% a.a. (dez por cento ao ano), capitalizado e calculado <i>pro rata die</i> , considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir do 9º (nono) ano da Classe, contados da data de aquisição do Ativo Imobiliário até a data de alienação do referido Ativo Imobiliário.
Imóvel	É o Complexo Hospitalar, independentemente da quantidade de matrículas que o compõem.

Este documento foi assinado digitalmente por Jose Alexandre Gregorio Da Silva, Laila Cristina Duarte Ferreira e Acb Investimentos E Participacoes E Administracao. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 3AD0-0210-7578-157C.

Investidores Autorizados	Investidores Qualificados e Investidores Profissionais, em conjunto.
Investidores Profissionais	Investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30/21.
Investidores Qualificados	Investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30/21.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
Justa Causa	As hipóteses de Justa Causa dispostas no Parágrafo Primeiro do Artigo 29 deste Regulamento.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Patrimônio Líquido	Patrimônio líquido da Classe.
Período Adicional	É o período adicional de duração do Fundo de 2 (dois) anos, a exclusivo critério da Gestora, os quais corresponderão, caso aplicáveis, aos 7º (sétimo) e 8º (oitavo) anos do Fundo, contados da Data de Início do Fundo.
Pessoas Ligadas	Pessoas ligadas conforme disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 32 deste Regulamento.
Política de Investimento	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Capítulo III do Anexo deste Regulamento.
Prazo de Duração	O prazo definido no Capítulo I do Anexo deste Regulamento.
Prestadores de Serviços Essenciais	O Administrador e a Gestora, em conjunto.
Regulamento	Este Regulamento. Todas as referências a este Regulamento incluirão o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices, se houver.
Resolução CVM nº 11/20	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada de tempos em tempos.
Resolução CVM nº 30/21	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 201, conforme alterada de tempos em tempos.
Resolução CVM nº 35/21	Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada de tempos em tempos.
Resolução CVM nº 160/22	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos.
Resolução CVM nº 175/22	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada de tempos em tempos.
Resultado do Fundo	O resultado conforme disposto no Parágrafo Primeiro do Artigo 35 do Anexo deste Regulamento.
Taxa de Administração	A taxa de administração, nos termos do Artigo 19 do Anexo deste Regulamento.

Este documento foi assinado digitalmente por Jose Alexandre Gregorio Da Silva, Laila Cristina Duarte Ferreira e Acb Investimentos E Participacoes E Administracao. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 3AD0-0210-7578-157C.

Taxa de Custódia	A taxa de custódia referente aos serviços prestados pelo Custodiante, nos termos Parágrafo Primeiro, alínea “c” do Artigo 19 do Anexo deste Regulamento
Taxa de Estruturação	A taxa de estruturação referente aos serviços prestados pela Gestora, nos termos do Artigo 21 do Anexo deste Regulamento.
Taxa de Gestão	A taxa referente aos serviços prestados de gestão do Fundo, conforme previsto no Parágrafo Primeiro, alínea “b” do Artigo 19 do Anexo deste Regulamento.
Taxa de Performance	A taxa de performance conforme previsto no Artigo 20 do Anexo deste Regulamento.
Tribunal Arbitral	É um instituto privado criado para resolver litígios através das técnicas de mediação, conciliação ou da própria arbitragem.
Unimed Nova Iguaçu	É a UNIMED NOVA IGUAÇU COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO LTDA. , sociedade limitada com sede na Rua Humberto Gentil Baroni, 180, Centro, cidade de Nova Iguaçu, estado do Rio de Janeiro, CEP 25255-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.714.533/0001-54.

CAPÍTULO II – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Artigo 2º - O BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, é regido pelo presente regulamento (“**Regulamento**”), pela Resolução CVM nº 175/22, incluindo o Anexo Normativo III à referida resolução, pela Instrução CVM 516, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro – O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

Parágrafo Segundo - O Fundo é constituído com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas.

Parágrafo Terceiro – O Fundo tem o Prazo de Duração da Classe.

Parágrafo Quarto - As disposições relativas à Classe encontram-se no Anexo.

Parágrafo Quinto – O Fundo tem por objetivo proporcionar aos seus Cotistas a valorização de suas Cotas, bem como a obtenção de renda e ganho de capital, por meio da aquisição, locação e alienação, quando oportuno, do Complexo Hospitalar, nos termos da legislação aplicável, bem como da Política de Investimento disposta no Anexo. A Classe e/ou Fundo adquirirá 100% (cem por cento) do Complexo Hospitalar e firmará, com a Unimed Nova Iguaçu, um contrato atípico de locação (*sale and leaseback*) pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, sendo certo que, ao completar 25 (vinte e cinco) anos de prazo de locação, a Unimed Nova Iguaçu poderá optar (i)

pela resilição antecipada do contrato atípico de locação sem nenhuma penalidade ou (ii) pela permanência no Ativo Imobiliário com as mesmas obrigações até o término do prazo de locação de 50 (cinquenta) anos originalmente avençado.

Parágrafo Sexto – As demais características relacionadas ao objetivo do Fundo ou ao Ativo Imobiliário estarão definidos no Anexo a este Regulamento.

CAPÍTULO III – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, SUAS OBRIGAÇÕES, RESPONSABILIDADES E VEDAÇÕES

Seção I – Administração Fiduciária

Artigo 3º - A atividade de administração do Fundo será exercida pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizado pela CVM a exercer profissionalmente atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019. (“Administrador”).

Artigo 4º - O Administrador, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

Artigo 5º - Compete ao Administrador, observado o disposto neste Regulamento:

- a) considerando a orientação da Gestora, realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do Fundo;
- b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, conforme aplicável;
- c) considerando a orientação da Gestora, abrir e movimentar contas bancárias;
- d) representar a Classe e/ou Fundo em juízo e fora dele;
- e) considerando a orientação da Gestora, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- f) considerando a orientação da Gestora, deliberar sobre a emissão de novas Cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- g) considerando a orientação da Gestora, realizar todas as operações referentes ao Ativo Imobiliário, incluindo investimentos e desinvestimentos, bem como dos bens e direitos que compõem o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;
- h) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que compõem o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem

prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos Financeiros de Liquidez;

i) considerando a orientação da Gestora, providenciar, conforme aplicável, a averbação das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, no competente cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

- (i) não integram o ativo do Administrador;*
- (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;*
- (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;*
- (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;*
- (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e*
- (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir as obrigações assumidas pela Classe, na forma permitida pela lei e pela regulamentação.*

j) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- (i)** a documentação relativa às operações do Fundo; e
- (ii)** os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, quando for o caso;

k) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

l) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe;

m) fiscalizar e monitorar o andamento do Ativo Imobiliário, sempre com o auxílio da Gestora, conforme previsto no Acordo Operacional.

Artigo 6º - Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, o Administrador obriga-se a:

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

- i)** o registro de Cotistas;
- ii)** o livro de atas de Assembleias Gerais de Cotistas;
- iii)** o livro ou a lista de presença de Cotistas;
- iv)** os pareceres do Auditor Independente; e
- v)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe.

b) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

c) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

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

- e)** elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- f)** manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe e/ou da Subclasse;
- g)** manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do Artigo 90 deste Regulamento;
- h)** observar as disposições deste Regulamento;
- i)** cumprir as deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, bem como as recomendações da Gestora, nos termos deste Regulamento;
- j)** adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e
- k)** exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Artigo 7º - No caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, o Administrador deverá manter a documentação referida na alínea “a” do Artigo 6º deste Regulamento até o término de tal inquérito, bem como deverá:

- a)** sem qualquer restrição, não limitar e executar as operações de locações e alienação do Complexo Hospitalar, se for o caso, conforme recomendação da Gestora;
- b)** empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: **(i)** da lei e das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM; **(ii)** do presente Regulamento, em especial as disposições da Política de Investimento do Fundo; e **(iii)** das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e decisões da Gestora;
- c)** receber e transferir ao patrimônio do Fundo dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores recebidos pelo Fundo em decorrência do investimento nos Ativos Alvo, e, conforme aplicável, em Ativos Financeiros de Liquidez;
- d)** administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- e)** divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- f)** divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento; e

g) executar as operações de pagamento dos rendimentos pelo Fundo, conforme recomendação da Gestora, conforme aplicável e observada a Política de Investimento do Fundo e a regulamentação aplicável.

Seção II – Da gestora e suas obrigações

Artigo 8º - O Fundo é gerido pela **BASÍLICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, instituição devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório CVM nº 19.281, de 25 de fevereiro de 2021, a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 52, Itaim Bibi, CEP: 04531-003, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.979.104/0001-58 (“Gestora”).

Artigo 9º - A Gestora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir os Ativos Alvo, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição, investimento e alienação, em nome do Fundo, dos Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

Parágrafo Único - A Gestora deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Artigo 10 – Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora obriga-se a:

- a) selecionar quaisquer negócios, incluindo, imobiliários, a serem realizados pelo Fundo, executando todas as operações de investimento e desinvestimento pelo Fundo nos Ativos Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo;
- b) monitorar e fiscalizar o cronograma físico-financeiro, bem como o andamento das obras relacionadas aos Ativos Alvo, conforme aplicável;
- c) prospectar, selecionar, avaliar, negociar, executar, e, conforme o caso, orientar o Administrador sobre potenciais aquisições de Ativos Alvo pelo Fundo, conforme aplicável;
- d) conduzir, monitorar, executar e acompanhar a implementação de melhorias visando a manutenção e valorização do Ativo Imobiliário integrante da carteira do Fundo, promovendo a otimização de rentabilidade do Ativo Imobiliário;
- e) identificar, avaliar, executar potenciais propostas, vinculantes ou não vinculantes, para aquisição investimento e alienação de Ativos Alvo que integrem ou que possam a vir a integrar a carteira do Fundo;
- f) gerir os Ativos Alvo, conforme o caso, bem como executar as decisões de investimento e/ou desinvestimento;
- g) auxiliar o Administrador na elaboração dos formulários com informações aos Cotistas, de acordo com a legislação aplicável;

- h) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelos Cotistas e pelo Administrador;
- i) manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, conforme aplicável;
- j) exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas;
- k) auxiliar o Administrador na execução das operações de pagamento dos rendimentos pelo Fundo, observada a Política de Investimento do Fundo;
- l) exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da Gestora;
- m) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo no Imóvel;
- n) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias do Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo;
- o) indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planaltimétrico, ambiental e de avaliação do Imóvel, se necessário;
- p) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- q) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- r) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- s) informar ao Administrador, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo, conforme o caso;
- t) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe; e
- u) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe.

Seção III – Das vedações aos Prestadores de Serviços Essenciais

Artigo 11 – É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

- (a) receber depósito em conta corrente;
- (b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM nº 175/22 e por este Regulamento;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;
- (d) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;
- (e) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (f) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e
- (g) praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 12 - Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos da Classe:

- a) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- b) aplicar no exterior recursos captados no país;
- c) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- d) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre: **(1)** a Classe e o Administrador ou a Gestora; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido; **(3)** a Classe e o representante de cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;
- e) realizar operações com Ativos Financeiros de Liquidez ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- f) 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;
- g) 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;
- h) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;
- i) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e
- j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM.

Parágrafo Único. A vedação prevista na alínea (j) do “caput” deste artigo não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Artigo 13 – Empréstimos: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Artigo 14 – A Gestora poderá contrair empréstimos, em nome do Fundo e/ou de uma subclasse, para fazer frente ao inadimplemento de qualquer Cotista que deixe de integralizar as Cotas por ele subscritas, observado o disposto no artigo 113, V, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22. Cumpre ressaltar que a Gestora não poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM.

Artigo 15 - É vedado à Gestora receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão de investimento.

Seção IV – Das responsabilidades

Artigo 16 - O Administrador, a Gestora e os Demais Prestadores de Serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários a este Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175/22.

Parágrafo Único - Para fins do “caput” deste Artigo, a aferição da responsabilidade do Administrador, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas **(a)** na Resolução CVM nº 175/22 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(b)** neste Regulamento, incluindo o Anexo, os seus suplementos e os apêndices, se houver; e **(c)** nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

CAPÍTULO IV - DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 17 - O Administrador deve contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pelo Administrador;
- b) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pelo Administrador; e
- c) auditoria independente.

Artigo 18 - O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- a) distribuição primária de cotas;
- b) consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar a avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
- c) formador de mercado para as cotas, se for o caso;
- d) custódia de Ativos Financeiros de Liquidez.

Parágrafo Primeiro - Os serviços mencionados nos itens acima são de contratação facultativa, exceto os serviços mencionados na alínea “d” acima, obrigatório, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo, devendo ser prestados diretamente pelo Administrador, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador e da responsabilidade do seu diretor responsável nomeado nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Segundo- É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros de Liquidez que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Artigo 19 - Sem prejuízo do disposto nos itens acima, o Administrador será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços por ele contratado, em nome do Fundo, em especial se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

Artigo 20 - A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- a) empresa especializada a prestar serviços de análise e acompanhamento dos imóveis, bem como para consolidar dados econômicos e financeiros dos empreendimentos para fins de monitoramento;
- b) intermediação de operações para a carteira da Classe;
- c) classificação de risco das Cotas;
- d) empresa especializada para administrar as locações do Complexo Hospitalar integrante do patrimônio da Classe; e
- e) empresa especializada para desenvolver o processo de alienação do Complexo Hospitalar integrante do patrimônio da Classe.

Parágrafo Primeiro - A Gestora será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços por ele contratados, em nome do Fundo, em especial, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

Parágrafo Segundo - Desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão contratar, em nome do Fundo, outros serviços, além daqueles previstos neste capítulo, conforme legislação aplicável.

Artigo 21 – Os Demais Prestadores de Serviços da Classe, caso haja, poderão estar dispostos no Anexo.

CAPÍTULO V - SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 22- O Administrador e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos, no caso do Administrador, ou para o exercício

profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora.

Artigo 23 - Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado ao Administrador renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 26 deste Regulamento, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 24 – Na hipótese de: (i) renúncia; e (ii) descredenciamento dos Prestadores de Serviços Essenciais, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias contados da referida convocação, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

Parágrafo Único - Na ocorrência de uma das hipóteses acima, é facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas prevista no *caput*, caso ao Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Descredenciamento

Artigo 25 - Sem prejuízo do disposto no “*caput*” do Artigo 24 acima, no caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas de que trata o “*caput*” do referido Artigo.

Parágrafo Único - Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas prevista no “*caput*” Artigo 24, a Classe e/ou Fundo deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e o Administrador, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

Renúncia

Artigo 26 - Os Prestadores de Serviços Essenciais também podem renunciar a seus cargos. Nesses casos, o Administrador deverá convocar a Assembleia Geral de Cotistas prevista no “*caput*” do Artigo 24 para que seja deliberado acerca da substituição do prestador de serviço que renunciou. No caso da renúncia da Gestora, esta deverá notificar o Administrador sobre o pedido de renúncia, para que então o Administrador realize a convocação.

Parágrafo Primeiro - No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia.

Parágrafo Segundo - Caso a Assembleia Geral de Cotistas referida no “*caput*” do Artigo 24 acima aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de

serviço habilitado para substituí-lo, o Administrador deverá convocar uma nova Assembleia Geral de Cotistas para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

Parágrafo Terceiro - Se **(a)** a Assembleia Geral de Cotistas prevista no “caput” do Artigo 24, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 3 (três) convocações; ou **(b)** tiver decorrido o prazo estabelecido no Parágrafo Primeiro do Artigo 26 acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e o Administrador, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

Parágrafo Quarto - No caso de renúncia do Administrador ou da Gestora, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

Substituição do Prestador de Serviços Essencial por Assembleia Geral de Cotistas

Artigo 27 - Na hipótese de substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais, o Administrador deverá convocar a Assembleia Geral de Cotistas prevista no “caput” do Artigo 24, a ser realizada em até 15 (quinze) dias contados da referida convocação, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

Parágrafo Único - No caso da substituição da Gestora por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, esta poderá ocorrer com ou sem Justa Causa, observado os critérios estabelecidos abaixo.

Substituição da Gestora sem Justa Causa

Artigo 28 - Observado o disposto neste Regulamento, a substituição da Gestora está sujeita ao disposto no Artigo 58, Parágrafo Primeiro, deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - No caso da Destituição da Gestora sem Justa Causa, a Gestora fará jus à Taxa de Gestão a ela devida, até a data em que exercer suas funções ou até liquidação do Fundo, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*. Ademais, quanto à Taxa de Performance, a Gestora fará jus ao valor que seria devido a ela até o momento de sua destituição, bem como ao valor que lhe seria devido ao final do Prazo de Duração do Fundo caso ela não tivesse sido substituída como Gestora, sendo que o pagamento da referida taxa ocorrerá somente quando houver a distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas, via amortização ou por qualquer

outra forma de distribuição de resultados, até que seja atingido o valor devido a Gestora à título da referida taxa.

Parágrafo Segundo - O pagamento da Taxa de Performance nas Datas de Pagamento deverá ser priorizado com relação a distribuição dos resultados do Fundo aos Cotistas, devendo ser pago à Gestora antes da efetiva distribuição aos Cotistas até que o valor devido seja alcançado.

Substituição da Gestora Com Justa Causa

Artigo 29 - Caso a substituição da Gestora seja decorrente de qualquer hipótese de Justa Causa, dispostas no Parágrafo Primeiro abaixo, o Administrador deverá convocar uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da destituição da Gestora com Justa Causa ("Destituição com Justa Causa da Gestora").

Parágrafo Primeiro - Configuram-se Justa Causa as hipóteses abaixo:

- (i) caso a Gestora suspenda suas atividades por qualquer período de tempo, desde que seja decorrente de insolvência, liquidação, dissolução, falência, intervenção ou recuperação judicial ou extrajudicial. Nos casos de falência, intervenção ou recuperação judicial ou extrajudicial, estes devem ter sido decretados por meio de decisão judicial transitada em julgado e/ou obtenção do pedido de falência deferido em juízo competente em qualquer instância;
- (ii) na prática de, pelo menos, 1 (uma) das condutas abaixo previstas, pela Gestora ou qualquer uma de suas afiliadas:
 - (a) tenha atuado mediante fraude, dolo ou má-fé, no desempenho de suas atividades e/ou responsabilidades, cuja comprovação deverá ser reconhecida em decisão judicial transitada em julgado;
 - (b) tenha sido descredenciada para o exercício de suas atividades de prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos de terceiros";
 - (c) teve sua falência, intervenção ou recuperação judicial ou extrajudicial decretada por meio de decisão judicial transitada em julgado e/ou obteve pedido de falência deferido em juízo competente em qualquer instância;
 - (d) descumprimento das disposições constantes neste Regulamento, conforme decisão judicial transitada em julgado;
- (iii) em caso de qualquer decisão:
 - (a) arbitral, administrativa ou judicial que esteja em fase de cumprimento de sentença/execução e cujos efeitos não estejam sob efeito suspensivo em virtude de interposição do recurso cabível, em âmbito administrativo ou judicial, em face da Gestora, que, comprovadamente, afete a capacidade de exercício de suas respectivas funções; ou
 - (b) criminal condenatória, inclusive sobre condutas decorrentes do crime de corrupção, em face da Gestora.

Parágrafo Segundo - A Destituição com Justa Causa da Gestora deverá ser aprovada pelos Cotistas do Fundo que representem a maioria das Cotas emitidas, ou seja, é necessária a aprovação por 50% + 1 (cinquenta por cento mais um) voto das Cotas emitidas, excluindo os votos de qualquer cotista conflitante e não independentes, que não terá direito a votar.

Parágrafo Terceiro - No caso da Destituição com Justa Causa da Gestora, a Gestora fará jus à Taxa de Gestão a ele devida até a data em que exercer suas funções ou até liquidação do Fundo, calculada *pro rata temporis* e não terá direito a qualquer Taxa de Performance futura, sendo certo que as Taxas de Performance passadas não serão devolvidas.

Artigo 30 - O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(a)** colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e **(b)** prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

Artigo 31 - Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre **(a)** a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou **(b)** a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

CAPÍTULO VI – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 32 - Os atos que caracterizem Conflito de Interesses entre a Classe e o Administrador ou a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesse:

- a)** aquisição, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direitos reais sobre imóvel pela Classe, do imóvel de propriedade do Administrador, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas;
- b)** alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de uso de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte o Administrador, a Gestora ou de pessoas a eles ligadas;
- c)** aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador e/ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

- d) contratação, pela Classe, de Pessoas Ligadas ao Administrador e/ou a Gestora para prestação de serviços previstos no Artigo 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e
- e) aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do Administrador, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas.

Parágrafo Segundo – O disposto na alínea “d” do Parágrafo Primeiro acima, no caso de prestador de serviços de distribuição de cotas, não é aplicável quando a distribuição das cotas forem constitutivas do patrimônio inicial da Classe, ou seja, seja uma primeira distribuição de cotas da referida Classe e/ou Subclasse.

Parágrafo Terceiro - Consideram-se Pessoas Ligadas:

- a) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da Gestora, de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, da Gestora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas acima.

Artigo 33 - Caso haja informação sobre a existência de qualquer conflito de interesse, efetivo ou em potencial, o Administrador e/ou a Gestora, conforme o caso, deverão imediatamente solicitar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a resolução de tal conflito de interesse, em Assembleia Geral de Cotistas a ser instalada nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO VII – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Artigo 34 - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou Classe serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e/ou Classe e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo e/ou Classe, conforme orientações a serem encaminhadas pela Gestora, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

Artigo 35 - No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou Classe, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea “i” do Artigo 5º deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo e/ou Classe.

Artigo 36 - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Ativos Alvo mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

Artigo 37 - O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre qualquer Ativo Alvo integrante do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO VIII – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS

Artigo 38 - O Patrimônio Líquido corresponderá à soma algébrica de suas Disponibilidades com o valor da carteira de investimentos, incluindo o investimento no Ativo Imobiliário, mais os valores a receber, observadas as autorizações legais, mais outros ativos, deduzidas as suas Exigibilidades, menos outros passivos.

Artigo 39 - Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, o Ativo Imobiliário, mais os valores a receber, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e à Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos. As demonstrações contábeis do Fundo, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão apuradas da seguinte forma:

a) o investimento no Ativo Imobiliário será contabilizado pelo valor de mercado conforme laudo de avaliação do Imóvel, elaborado a partir da data de investimento e da autorização de utilização, incluindo o ato administrativo do "Habite-se", sendo atualizado anualmente, com observância aos procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor; e

b) os Ativos Financeiros de Liquidez que integrem a carteira do Fundo serão precificados pelo seu valor de mercado, de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado), e de acordo com o manual de precificação de ativos do custodiante.

Artigo 40 - Caso o Administrador identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

Parágrafo Único. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

CAPÍTULO IX - PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

Artigo 41 – Caso seja verificado, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, o Administrador imediatamente **(a)** suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; **(b)** comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e **(c)** divulgará fato relevante, nos termos do Artigo 68 deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, o Administrador deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, “a”, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e **(b)** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo Segundo - Se, após a adoção das medidas previstas no “*caput*” pelo Administrador, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no Parágrafo Primeiro acima será facultativa.

Parágrafo Terceiro - Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia Geral de Cotistas de que trata a alínea “b” do Parágrafo Primeiro deste Artigo, o Administrador verificar que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste Capítulo, devendo o Administrador divulgar novo fato relevante, nos termos Artigo 68 deste Regulamento, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo Quarto - Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia Geral de Cotistas de que trata a alínea “b” do Parágrafo Primeiro deste Artigo, e anteriormente à sua realização, o Administrador verificar que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Assembleia Geral de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no Parágrafo Quinto abaixo.

Parágrafo Quinto - Na Assembleia Geral de Cotistas prevista na alínea “b” do Parágrafo Primeiro deste Artigo, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22: **(a)** o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; **(b)** a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; **(c)** a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e **(d)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Parágrafo Sexto - A Gestora será obrigado a comparecer à Assembleia Geral de Cotistas prevista na alínea “b” do Parágrafo Primeiro deste Artigo, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia Geral de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Parágrafo Sétimo - Se a Assembleia Geral de Cotistas de que a alínea “b” do Parágrafo Primeiro deste Artigo não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das

alternativas referidas no Parágrafo Quinto acima, o Administrador deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Artigo 42 - A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

Artigo 43 - Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o Administrador deverá divulgar fato relevante, nos termos do Artigo 68 deste Regulamento.

Parágrafo Único - Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia do Administrador conforme o Artigo 26 acima, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Gestão e Taxa de Administração terão prioridade em relação aos demais Encargos do Fundo e da Classe e/ou da subclasse.

Artigo 44 - Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, o Administrador deverá **(a)** divulgar fato relevante, nos termos do Artigo 68 deste Regulamento; e **(b)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

CAPÍTULO X - DA ORDEM DE ALOCAÇÃO E DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 45 - Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas até a liquidação da Classe, o Administrador obrigar-se-á a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às Exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- a) pagamento do preço de aquisição e/ou investimento do Ativo Imobiliário;
- b) pagamento dos Encargos do Fundo, incluindo a Taxa de Administração, Taxa de Gestão, e Taxa de Performance; e
- c) distribuição aos Cotistas dos resultados auferidos pelo Fundo, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

Artigo 46 - Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, constituem Encargos do Fundo as seguintes despesas:

- a) Taxa de Estruturação, Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance;
- b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais e/ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou Política de Investimento;
- c) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/22;

- d)** despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe e/ou Subclasse, inclusive comunicações aos Cotistas;
- e)** gastos com viagens, traslados, hospedagem, alimentação e outros expedientes de interesse do Fundo para os funcionários e/ou membros da Gestora, agindo em nome e no interesse do Fundo;
- f)** gastos da distribuição de Cotas, bem como sua admissão para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, sem prejuízo da possibilidade de tais encargos serem arcados pelos subscritores das cotas que serão admitidas à negociação;
- g)** honorários e despesas do com Auditor Independente, avaliadores, advogados e ANBIMA;
- h)** comissões, emolumentos e outros expedientes de interesse do Fundo a serem pagos sobre as operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda ou locação do Ativo Imobiliário que componha seu patrimônio;
- i)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo e da Classe, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- j)** honorários e despesas do Auditor Independente;
- k)** gastos derivados de seguro e da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções;
- l)** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe;
- m)** despesas com a realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- n)** taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- o)** investimentos e gastos necessários com a construção, desenvolvimentos e à manutenção, conservação e reparos dos ativos integrantes, direta ou indiretamente, do patrimônio do Fundo;
- p)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia do empreendimento;
- q)** despesas relacionadas a taxas condominiais, IPTU e outras taxas do empreendimento;
- r)** taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- s)** despesas com o registro de documentos em cartório, se for o caso;
- t)** despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- u)** despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira da Classe;
- v)** pagamento dos rendimentos das Cotas pelo Fundo;
- w)** na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Estruturação, Taxa de Administração, na Taxa de Gestão ou na Taxa de Performance, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, montantes devidos aos fundos investidores;
- x)** despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
- y)** despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e deste Regulamento, conforme o caso;
- z)** despesas com a contratação da agência classificadora de risco, se houver;
- aa)** gastos decorrentes de quaisquer avaliações que sejam obrigatórias;
- bb)** honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

cc) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:

- (i)** consultoria especializada;
- (ii)** empresa especializada para administrar as locações do Ativo Imobiliário integrantes do patrimônio da Classe. e
- (iii)** empresa especializada para desenvolver o processo de alienação do Complexo Hospitalar integrante do patrimônio da Classe.

Parágrafo Único. Fica desde já certo e ajustado, que caso algum Prestador de Serviço Essencial realize o pagamento de um Encargo do Fundo, o Fundo deverá reembolsar o Prestador de Serviço Essencial no montante equivalente a referido Encargo do Fundo em até 2 (dois) Dias Úteis contados da devida apresentação de documento comprobatório do pagamento. Adicionalmente, caso referido pagamento tenha sido realizado antes da primeira emissão de Cotas do Fundo a título de adiantamento, o reembolso deverá ser realizado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Início do Fundo.

Artigo 47 - Qualquer despesa não prevista no “*caput*” deste Artigo como um Encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

Artigo 48 - Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os Encargos do Fundo e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 49 - Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- a)** deliberar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b)** alterar o presente Regulamento, exceto nas demais hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro deste Artigo;
- c)** substituição e/ou destituir o Administrador, incluindo a eleição do novo prestador de serviço;
- d)** substituição e/ou destituir a Gestora com ou sem Justa Causa, incluindo a eleição do novo prestador de serviço;
- e)** autorizar novas emissões de cotas do Fundo, com a definição dos termos e condições para a emissão, observado o Capital Autorizado;
- f)** deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou da classe de cotas;
- g)** deliberar quanto à dissolução e liquidação da Classe, incluindo a liquidação que não seja em espécie;
- h)** deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- i)** eleger e destituir o representante dos Cotistas, nos termos deste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, observado o disposto no Artigo 20 do Anexo III da Resolução CVM nº 175/22;

- j) apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se for o caso;
- k) alterar a Taxa de Administração, Taxa de Estruturação e Taxa de Gestão;
- l) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- m) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo;
- n) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas no Parágrafo Quinto do Artigo 42 acima;
- o) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- p) deliberar previamente sobre a eventual contratação do Administrador, da Gestora ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado; e
- q) deliberar pela alteração da Taxa de Performance.

Parágrafo Primeiro - O presente Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia Geral de Cotistas, quando exclusivamente requerido pela Gestora ou Administrador, sempre em comum acordo, conforme as normas legais ou regulamentares, nas seguintes hipóteses: **(a)** necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; **(b)** necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou **(c)** redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e Taxa de Performance.

Parágrafo Segundo – Quando realizadas as alterações referidas na alínea “a” e “b” do Parágrafo Primeiro acima, estas deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da sua implementação. A alteração referida no inciso “c” do Parágrafo Primeiro acima deverá ser comunicada aos Cotistas imediatamente.

Artigo 50 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita pelo Administrador, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.

Artigo 51 - Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação ou, ainda, o representante de Cotistas, poderão, a qualquer tempo, requerer a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse da Classe ou da comunhão de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - O pedido de convocação da Assembleia Geral de Cotistas pela Gestora, pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo representante de Cotistas será dirigido ao Administrador, que, por sua vez, deverá convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia Geral de Cotistas serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Segundo - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser encaminhada pelo Administrador a cada Cotista e disponibilizada nas páginas do Administrador, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

Parágrafo Terceiro - Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Artigo 65 abaixo. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam da aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 52 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, (i) 30 (trinta) dias no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias no caso das assembleias gerais extraordinárias; e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

Parágrafo Único - Para efeito do disposto no “*caput*”, caso a Assembleia Geral de Cotistas não seja instalada, admite-se a realização de uma segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas. Para tal, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

Artigo 53 - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 54 - O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleia Geral de Cotistas:

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) 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 congênere com a CVM para esse fim; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Artigo 55 - Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, da mesma norma devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o “*caput*” incluem:

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

Artigo 56 - Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passa a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Primeiro - O pedido de que trata o “*caput*” 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 à Resolução CVM nº 175/22, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo Segundo - O percentual de que trata o *caput* deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Terceiro - Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no “*caput*”, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos neste regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias contados do uso da prerrogativa, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 57 - A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista.

Artigo 58 - Todas as decisões em Assembleias Gerais de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses dispostas abaixo, que deverão ser aprovadas por quórum qualificado. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas e/ou presentes na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro. As deliberações referentes às matérias previstas nas alíneas (b), (c), (d), (f), (g), (j), (k) e (l) do *caput* do Artigo 49 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- (a) 25% (cinquenta e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Segundo. A Destituição sem Justa Causa da Gestora poderá ocorrer somente após 6 (seis) anos, contados da Data de Início do Fundo, ou seja, a Gestora poderá ser substituída somente no Período de Desinvestimento do Fundo.

Parágrafo Terceiro. A deliberação referente à alteração da Taxa de Performance, prevista na alínea (q) do “caput” do Artigo 49 deste Regulamento, dependerá está sujeita ao disposto no Artigo 58, Parágrafo Primeiro, deste Regulamento, sendo certo que, caso venha a ser permitido pela CVM, o quórum para deliberação acerca da aprovação alteração da Taxa de Performance passará a ser de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) das Cotas.

Parágrafo Quarto. Os percentuais de que tratam os Parágrafo Primeiro e Segundo deste Artigo deverão ser determinados com base no número de Cotistas da Classe indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo Quinto. O pedido de representação em Assembleia Geral de Cotistas, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, eletrônica, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração;
- e
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

Artigo 59 - É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no Parágrafo Sexto, (a) do Artigo 58 acima.

Parágrafo Primeiro - Ao receber a solicitação de que trata o “caput”, o Administrador 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.

Parágrafo Segundo - Nas hipóteses do “caput”, o Administrador pode exigir:

- (a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Terceiro - É vedado ao Administrador do Fundo:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o “caput” do Artigo 60 acima;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Segundo acima.

Artigo 60 - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pela Classe ou Subclasse afetada.

Artigo 61 - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da respectiva Classe.

Artigo 62 - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Artigo 63 - Ressalvado o disposto nos Parágrafos Primeiro e Segundo deste Artigo, não poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas **(a)** os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; **(b)** os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; **(c)** as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo Primeiro - A vedação de que trata o “*caput*” não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nas alíneas “a” à “d” acima; ou **(b)** houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pelo Administrador.

Parágrafo Segundo – Sem prejuízo do disposto acima, as vedações acima, não são aplicáveis às subclasses destinadas à Investidores Profissionais, conforme artigo 114 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

Parágrafo Segundo - A vedação de que trata o “*caput*” acima também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia Geral de Cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

Parágrafo Terceiro - Previamente ao início das deliberações, cabe ao cotista de que trata o “*caput*” deste Artigo declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Artigo 64 - A Assembleia Geral de Cotistas será realizada de modo parcial ou exclusivamente eletrônico, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação, observado o Parágrafo Primeiro abaixo.

Parágrafo Primeiro. Os cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que previsto no edital de convocação e desde que recebida pelo Administrador com, no mínimo, 2 (dois) dias de antecedência da realização da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto na legislação e normativos vigentes.

Parágrafo Segundo. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia Geral de Cotistas seja realizada de modo parcialmente eletrônico.

Parágrafo Terceiro. O Administrador deverá tomar as medidas para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que deverão ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação dos Cotistas.

Artigo 65 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por correio eletrônico dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da referida comunicação, no caso de Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, e de 15 (quinze) dias contados do recebimento da referida comunicação, no caso de Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Parágrafo Primeiro. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de correio eletrônico formalizando o seu respectivo voto.

Parágrafo Segundo. - A ausência de resposta do Cotista à consulta apresentada pelo Administrador será considerada como não comparecimento à respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Terceiro. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na mesma forma prevista no Parágrafo Primeiro acima.

Artigo 66 - O resumo das decisões da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser disponibilizado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data da sua realização.

CAPÍTULO XII - INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

Artigo 67 - As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe deverão ser divulgadas nas páginas do Administrador e da Gestora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis para os Cotistas.

Parágrafo Único - O Administrador deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 68 - O Administrador será obrigada a divulgar, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. A Gestora e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente o Administrador sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

Parágrafo Primeiro - Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, alienar ou manter as Cotas.

Parágrafo Segundo - Qualquer fato relevante deverá ser **(a)** comunicado a todos os Cotistas; **(b)** informado à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(c)** divulgado na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(d)** mantido nas páginas do Administrador, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

Parágrafo Terceiro - São exemplos de fatos potencialmente relevantes:

- (a)** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas;
- (b)** observado o disposto no Anexo, a contratação de formador de mercado e o término da prestação de tal serviço;
- (c)** mudança na classificação de risco atribuída à Classe ou a subclasse de Cotas;
- (d)** a substituição do Administrador ou da Gestora;
- (e)** a fusão, a incorporação, a cisão ou a transformação da Classe;
- (f)** a alteração do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação;
- (g)** o cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (h)** a emissão de novas Cotas;
- (i)** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe;
- (j)** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância do Imóvel e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;
- (k)** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;
- (l)** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e
- (m)** a venda ou locação do Imóvel, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

Artigo 69 - Ressalvado o disposto no Parágrafo Único deste Artigo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e o Administrador, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

Parágrafo Único - O Administrador fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

Artigo 70 - O Administrador deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM nº 175/22;
- b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM nº 175/22;
- c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - (i) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente; e
 - (ii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.
- d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único - O Administrador deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K, mencionado na alínea “ii” (c) do “*caput*” deste Artigo, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Artigo 71 - O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

- a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- c) fatos relevantes;
- d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da referida norma, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e

f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

Artigo 72 - No caso de Classes não listadas em mercado organizado de valores mobiliários e que sejam, cumulativamente, exclusivas, dedicadas exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, a divulgação das avaliações de que trata a alínea “d” do Artigo 71 acima, é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas quando requeridas.

CAPÍTULO XIII – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Artigo 73 - O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, bem como dos demais prestadores de serviços do Fundo e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, sendo auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

Artigo 74 - O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano. As demonstrações contábeis deverão ser auditadas por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras devem ser elaboradas e divulgadas observando-se a natureza dos ativos em que serão investidos os recursos da Classe, de acordo com as regras específicas editadas pela CVM.

CAPÍTULO XIV - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

Artigo 75 - A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira da Classe, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

Parágrafo Único – A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e das Classes, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

Artigo 76 – A Gestora, se verificar potencial Conflito de Interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira da Classe.

Artigo 77 - A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Parágrafo Único - A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: www.basilicapartners.com

CAPÍTULO XV – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 78 - O disposto neste Capítulo XV foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor. Há exceções inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Artigo 79 - Regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte (“**IRRF**”), exceto os auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Artigo 80 - O imposto de renda pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

Artigo 81 - Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“**Lei nº 9.779/99**”), para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, ao Administrador envidará melhores esforços para que (a) o Fundo receba investimento conforme disposto na legislação em vigor; e (b) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Artigo 82 - Não obstante o disposto nos itens acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa física ficará isento do IRRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779/99, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Artigo 83 - Regra geral, os cotistas não-residentes no Brasil (“INR”) sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos INR que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e previsão no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos INR ficam sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação. Por outro lado, os rendimentos distribuídos aos cotistas em JTF decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento) tal como previsto para investidores residentes no Brasil.

Artigo 84 - Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos INR pessoas físicas também serão isentos de tributação pelo IRRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

Artigo 85 - O Administrador e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XVI – ARBITRAGEM

Artigo 86 - Os conflitos oriundos da interpretação e/ou implementação do disposto neste Regulamento serão solucionados por arbitragem, de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o regulamento da referida Câmara.

Parágrafo Primeiro - A arbitragem será realizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. Caso as partes ou o Tribunal Arbitral entendam ser necessária a prática de atos (como coleta de provas ou condução de audiências) em local distinto da sede da arbitragem, o Tribunal Arbitral poderá determinar, justificadamente, a prática de tais atos em outras localidades.

Parágrafo Segundo - A arbitragem deverá ser conduzida e decidida observando as leis da República Federativa do Brasil e o Tribunal Arbitral não deverá emitir decisão baseada em equidade.

Parágrafo Terceiro - A arbitragem será definitiva e vinculante para as partes, seus sucessores e cessionários. As decisões serão tomadas pela maioria dos votos.

Parágrafo Quarto - As partes estabelecem que o idioma oficial da arbitragem será o português.

Parágrafo Quinto - Enquanto o Tribunal Arbitral não estiver formado, as partes poderão recorrer à justiça comum para medidas liminares ou cautelares, caso necessárias. O protocolo de tais pedidos não afetará a existência, validade ou efetividade deste Capítulo XVI. Sem prejuízo do acima disposto, o mérito da demanda será completa e exclusivamente de competência do Tribunal Arbitral. Uma vez constituído o Tribunal Arbitral, ele terá o poder para manter, encerrar, modificar ou estender os efeitos das medidas preliminares ou cautelares concedidas pela justiça comum.

Parágrafo Sexto - As partes deverão preservar a confidencialidade do conteúdo de todos os relatórios e decisões referentes ao procedimento arbitral, bem como de todo o material utilizado ou criado para propósitos relativos à arbitragem que não sejam de domínio público, exceto se a divulgação de tais documentos, relatórios ou decisões seja (i) determinada pela legislação aplicável, (ii) necessária ou pertinente em relação à concessão de medida cautelar pela justiça comum, contestação ou execução judicial de uma decisão arbitral, ou (iii) determinada por ordem judicial, desde que as partes, de boa-fé, empenhem-se em divulgar apenas o mínimo necessário.

Parágrafo Sétimo - Os árbitros não estão autorizados a reformar, modificar ou alterar este Regulamento. Os árbitros não terão o poder de decidir sobre danos que estejam especificamente excluídos deste Regulamento, e cada parte, pelo presente, irrevogavelmente, renuncia ao direito de demandar tais danos. Os árbitros não terão o poder de flexibilizar ou dispensar o cumprimento de nenhum prazo ou condição precedente estabelecidos neste Regulamento e deverá aplicar este Regulamento, conforme escrito.

Parágrafo Oitavo - Todos os custos e despesas do procedimento arbitral, incluindo, mas não limitado a taxas de administração, honorários dos árbitros e honorários dos especialistas independentes, deverão ser suportadas, igualmente, pelas partes durante o curso do procedimento arbitral. A decisão arbitral deverá, então, alocar à parte vencida, ou a ambas as partes, proporcionalmente ao seu respectivo sucesso em seus pleitos e contra pleitos, todos os custos associados ao procedimento arbitral, inclusive os honorários dos árbitros, bem como

determinar o pagamento de honorários advocatícios não contratuais. Outras despesas, tais como honorários advocatícios contratuais, honorários de especialistas indicados pelas partes, quantias pagas a juristas pela emissão de pareceres legais, não serão reembolsadas.

Parágrafo Nono - Para as medidas mencionadas neste capítulo, para qualquer ação que vise compelir a submissão de qualquer controvérsia decorrente deste Regulamento a arbitragem, para a execução de qualquer decisão arbitral ou de decisão do Tribunal Arbitral, as partes elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CAPÍTULO XVII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 87 - Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis. Para fins de clareza, o Fundo opera normalmente durante feriados estaduais ou municipais, desde que sejam Dias Úteis, inclusive para fins de apuração do valor das Cotas e de realização da integralização, da amortização e do resgate das Cotas.

Artigo 88 - Todas as obrigações previstas neste Regulamento, inclusive obrigações de pagamento, cuja data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil serão cumpridas no Dia Útil imediatamente subsequente, não havendo direito por parte dos Cotistas a qualquer acréscimo.

Artigo 89 - Todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

Artigo 90 - O Administrador disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone: 0800 7750500, do e-mail: pci@bancodaycoval.com.br e do endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO
BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE
LIMITADA

Datado de
13 de novembro de 2024

Este documento foi assinado digitalmente por Jose Alexandre Gregorio Da Silva, Laila Cristina Duarte Ferreira e Acb Investimentos E Participacoes E Administracao.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 3AD0-0210-7578-157C.

SUMÁRIO DO ANEXO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS

Capítulo I – Das Características da Classe, do Período de Investimento, do Período de Desinvestimento e do Prazo de Duração.....	42
Capítulo II -Do Público-alvo.....	42
Capítulo III – Do Objeto e da Política de Investimento.....	42
Capítulo IV – Dos Demais Prestadores de Serviços da Classe.....	45
Capítulo V – Dos Fatores de Risco.....	45
Capítulo VI – Das Taxas do Fundo.....	51
Capítulo VII – Das Cotas, Emissões e Direito de Preferência.....	54
Capítulo VIII – Das Amortizações e Da Política de Distribuição de Resultados.....	58
Capítulo IX – Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido da Classe.....	60
Capítulo X – Da Liquidação da Classe.....	61
Capítulo XI – Comunicações aos Cotistas.....	64

CAPÍTULO I – DAS CARACTERÍSTICAS DA CLASSE, DO PERÍODO DE INVESTIMENTO, DO PERÍODO DE DESINVESTIMENTO E DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 1º - A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

Artigo 2º - A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do Prazo de Duração da respectiva subclasse ou série ou, ainda, em caso de liquidação da Classe.

Parágrafo Primeiro - As Cotas da Classe do Fundo serão divididas em 3 (três) subclasses: (i) as Cotas da subclasse “Subclasse A”, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento; (ii) as Cotas da subclasse “Subclasse B”, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento; e (iii) as Cotas da subclasse “Subclasse C”, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.

Artigo 3º - A Classe terá Prazo de Duração de 6 (seis) anos contados da Data de Início do Fundo, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos a exclusivo critério da Gestora (sendo eventual prazo de prorrogação, o “Período Adicional”).

Parágrafo Único. Após o término do Período Adicional, caso a Gestora entenda ser necessário um prazo de prorrogação extra, esta deverá submeter referida alteração para deliberação de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que referido prazo extra, caso aprovado, não poderá ser inferior a 1 (um) ano.

CAPÍTULO II – DO PÚBLICO-ALVO

Artigo 4º - As Cotas serão destinadas exclusivamente aos Investidores Autorizados, ou seja, investidores qualificados, nos termos dos Artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30/21.

CAPÍTULO III - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 5º - A Classe tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas Cotas, bem como a obtenção de renda e ganho de capital, por meio da aquisição, locação e alienação, quando oportuno, do Complexo Hospitalar, nos termos da legislação aplicável, bem como da Política de Investimento disposta neste Anexo. A Classe e/ou Fundo adquirirá 100% (cem por cento) do Complexo Hospitalar e firmará, com a Unimed Nova Iguaçu, um contrato atípico de locação (*sale and leaseback*) pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, sendo certo que, ao completar 25 (vinte e cinco) anos de prazo de locação, a Unimed Nova Iguaçu poderá optar (i) pela rescisão antecipada do contrato atípico de locação sem nenhuma penalidade ou (ii) pela permanência no Ativo Imobiliário com as mesmas obrigações até o término do prazo de locação de 50 (cinquenta) anos originalmente avençado.

Artigo 6º - Para atingir seu objetivo, a Classe e/ou Fundo poderá aplicar de seus recursos nos seguintes ativos (“Ativos Alvo”):

- a) quaisquer direitos reais sobre Imóvel;
- b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que os emissores sejam registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- e) certificados de recebíveis imobiliários que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- f) letras hipotecárias;
- g) letras de crédito imobiliário; e
- h) letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo Primeiro. Os recursos da Classe e/ou Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio da locação e, quando oportuno, da alienação do Imóvel, de acordo com a decisão da Gestora. A cada nova emissão, o Administrador e a Gestora poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, da Gestora ou do distribuidor das Cotas.

Parágrafo Segundo - Observado o disposto no Parágrafo acima, os Ativos Alvo poderão ser negociados, adquiridos, investidos pela Classe e/ou Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimento, prevista neste Anexo, as decisões da Gestora, exceto nos casos que caracterizem Conflito de Interesses entre a Classe e/ou Fundo e o Administrador e/ou a Gestora e suas Pessoas Ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Terceiro - Os Ativos Alvo do Fundo, incluindo o Imóvel, após adquiridos, poderão ser negociados ou alienados pela Classe e/ou Fundo discricionariamente pela Gestora, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quarto - A Gestora será responsável pela gestão da Classe e/ou Fundo.

Artigo 7º - A Classe e/ou Fundo terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento da oferta de Cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Anexo. Caso não o faça, a CVM poderá adotar as medidas cabíveis previstas na legislação em vigor.

Artigo 8º - A Classe e/ou Fundo não poderá aplicar seus recursos, direta ou indiretamente, no exterior.

Artigo 9º - A Classe e/ou Fundo poderá realizar operações com derivativos, desde que unicamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

Parágrafo Primeiro. O Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio no Imóvel.

Parágrafo Segundo - O Imóvel, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22.

Artigo 10 - A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

Artigo 11 - A parcela remanescente do Patrimônio da Classe que não esteja investida nos Ativos Alvo poderá ser aplicada em Ativos Financeiros de Liquidez, a fim de fazer frente ao pagamento dos Encargos do Fundo.

Artigo 12 - Os recursos do Fundo serão aplicados pela Gestora em Ativos Alvo, observada a Política de Investimento abaixo descrita e a regulamentação aplicável.

Parágrafo Primeiro – Caso a Classe e/ou Fundo venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, devem ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros de Liquidez estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 175/22, devendo o Administrador e a Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo.

Parágrafo Segundo - Os limites de aplicação por modalidade não se aplicam aos Ativos Financeiros de Liquidez.

Artigo 13 - Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras dos Ativos Alvo, não estiver aplicada em Ativo Imobiliário, deve ser aplicada nos seguintes ativos ("Ativos Financeiros de Liquidez"):

- (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional;
- (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos;
- (iii) cotas de fundos de investimento que invistam exclusivamente nos ativos mencionados nos itens precedentes;
- (iv) certificados de depósito bancário;
- (v) certificados de recebíveis imobiliários;

- (vi) letras hipotecárias;
- (vii) letras de crédito imobiliário; e
- (viii) letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo Primeiro - A Classe e/ou Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

Parágrafo Segundo - O Fundo poderá adquirir Ativo Imobiliário e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou ao Administrador, desde que aprovado previamente em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

Parágrafo Terceiro - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em ativos financeiros, o Administrador deverá contratar os serviços de custódia.

Artigo 14 - O objetivo de investimento da Classe, bem como sua Política de Investimento, somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo Segundo - A Gestora será responsável pela gestão dos Ativos Financeiros de Liquidez e pelas decisões de investimento relativas aos Ativos Alvo.

Artigo 15 – O Ativo Imobiliário compreende a totalidade do Complexo Hospitalar, cujas matrículas estão em processo de desmembramento, conforme descrito nos documentos de compra e venda do Imóvel, cujo intuito da Classe e/ou Fundo é a futura alienação do Ativo Imobiliário, quando oportuno, sendo certo que, até a referida alienação, a Classe usufruirá da renda obtida com a locação do Complexo Hospitalar.

CAPÍTULO IV – DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA CLASSE

Artigo 16 – Considerando que a Classe de Cotas admite a aplicação de parcela superior a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido em valores mobiliários, os serviços de custódia de ativos mobiliários da Classe serão exercidos pelo Administrador.

CAPÍTULO V – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 17 - O investimento nas Cotas apresenta riscos, incluindo aqueles indicados neste Capítulo. Contudo, nada impede que a Classe incorra em algum risco não descrito aqui. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em

hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos Alvo, do Imóvel e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

Artigo 18 - Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao presente Regulamento.

Parágrafo Primeiro - Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos do Fundo que serão decorrentes dos valores pagos decorrentes de eventuais locações dos Ativos Alvo. Dessa forma, o Fundo estará exposto, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos pagamentos convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação, conforme aplicável, de modo que poderá ser afetada a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Segundo - Riscos de crédito relacionado aos compradores. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos do Fundo que serão decorrentes dos valores pagos a título de ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação do Ativo Imobiliário. Dessa forma, o Fundo estará exposto, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos compradores, dos pagamentos convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de venda e compra a serem firmados diretamente pelo Fundo, conforme aplicável, de modo que poderá ser afetada a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Terceiro - Risco de embargos e interdição dos Ativos Alvos. Em caso de embargos e interdição dos Ativos Alvo, seja por fatores Irregularidades na Construção, Não Conformidade com Normas Técnicas, Denúncias ou Reclamações, Problemas de Segurança, Questões de Saúde Pública, Irregularidades Ambientais ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação e alienação, durante ou após a vigência do contrato atípico de locação, de modo que poderá ser afetada a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Quarto - Risco de desapropriação. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel integrante da carteira do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Quinto - Risco de locação. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante auferir renda por meio da locação do Imóvel, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do Imóvel, pelo período que perdurar, de modo que poderá ser afetada a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Sexto - Risco de venda. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo auferir ganho de capital por meio da aplicação em Ativos Alvo, quando se tratar da venda do Imóvel, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de não vender, pelo período que perdurar de modo que poderá ser afetada a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Sétimo - Risco de concentração geográfica. O Fundo investirá predominantemente em Ativos Alvo localizados na cidade de Nova Iguaçu, estado do Rio de Janeiro, e, portanto, estará sujeito à flutuação do valor de mercado dos imóveis nessa região de modo que poderá ser afetada a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Oitavo - Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo. O valor dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual locação e alienação do Imóvel, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

Parágrafo Nono - Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de empreendimentos, eventuais construções, pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo ainda que indiretamente. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Alvo, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado para os Ativos Alvo, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados do Fundo. Nessa hipótese, ainda que indiretamente, as atividades do Fundo poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.

Parágrafo Décimo - Necessidade de Emissões Extraordinárias. Caso os rendimentos obtidos pelo Fundo com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os Encargos do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes no Fundo, mediante Emissão Extraordinária, para cobrir a deficiência de recursos, proporcionalmente ao valor por eles subscritos, de modo que os Cotistas poderão ser adversamente afetados.

Parágrafo Décimo Primeiro - Desempenho passado. Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos

riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação, de modo que os Cotistas poderão ser adversamente afetados.

Parágrafo Décimo Segundo - Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. Alterações na legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas do Fundo, de modo que os Cotistas poderão ser adversamente afetados.

Parágrafo Décimo Terceiro - Risco de crédito dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e de suas Cotas.

Parágrafo Décimo Quarto - Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais ao Administrador e/ou a Gestora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor das locações e do Imóvel, e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Ativos Alvo e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

Parágrafo Décimo Quinto - Risco em função do rito de registro automático das ofertas do Fundo: As ofertas do Fundo poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador das ofertas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal, de modo que não haverá garantia de que tais informações são verdadeiras, podendo induzir o cotista a erro.

Parágrafo Décimo Sexto - Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, seguro, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam, incluindo taxas condominiais, IPTU e outras taxas do

empreendimento. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Parágrafo Décimo Sétimo - Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Parágrafo Décimo Oitavo - Operações com derivativos: A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

Parágrafo Décimo Nono - Liquidação da Classe: Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no presente Anexo. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Subclasse ainda não ser exigível). Nesse caso, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos. Fica desde já certo e ajustado que, independentemente da forma de liquidação dos ativos, o procedimento de entrega dos ativos do Fundo será realizado fora do ambiente da B3.

Parágrafo Vigésimo - Interrupção da prestação de serviços: O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Subclasse com a contratação de um novo prestador de serviços.

Parágrafo Vigésimo Primeiro - Patrimônio Líquido negativo: As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja

negativo, hipótese em que os Cotistas deverão aportar recursos adicionais de forma limitada, proporcional as suas Cotas subscritas, conforme disposto neste Regulamento.

Parágrafo Vigésimo Segundo - Troca de informações: Não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

Parágrafo Vigésimo Terceiro - Ausência de garantia das Cotas: As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Parágrafo Vigésimo Quarto - Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel. A Classe tem como objetivo preponderante a locação dos imóveis, sendo que a sua rentabilidade poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar judicialmente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a lei do inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Parágrafo Vigésimo Quinto - Risco de Alterações na Lei do Inquilinato. As receitas da Classe decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pela Classe. Dessa forma, caso a lei do inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas poderão ser afetados negativamente.

Parágrafo Vigésimo Sexto – Riscos Relacionados à Ampliação das Operações e Licenças do Hospital Unimed Nova Iguaçu. O início efetivo das operações no Complexo Hospitalar, bem como a obtenção e manutenção de todas as licenças, permissões, alvarás, certificados ou autorizações necessárias para o regular desenvolvimento de todas as obras, atividades e operações no Complexo Hospitalar, poderão ser impactados por falhas ou impedimentos

diversos, que são de responsabilidade exclusiva da Unimed Nova Iguaçu. Tais falhas podem incluir, mas não se limitam a, atrasos, interrupções ou a não obtenção das licenças necessárias dentro dos prazos estabelecidos, o que poderá afetar diretamente o início das operações e a plena funcionalidade do Complexo Hospitalar.

Ademais, a constatação de qualquer atraso, interrupção ou descumprimento do início efetivo das operações no Complexo Hospitalar e/ou da obtenção de todas as licenças necessárias poderá ser ocasionada por fatores externos e imprevistos, incluindo, mas não se limitando a: (i) condições mercadológicas adversas; (ii) problemas imprevistos de engenharia ou ambientais; (iii) controvérsias com a Unimed Nova Iguaçu ou descumprimento de obrigações; (iv) dificuldades na aquisição de materiais e equipamentos hospitalares; (v) escassez ou inadequação da mão de obra médica.

Caso qualquer uma das situações mencionadas acima resulte no não cumprimento dos prazos estabelecidos para o início das operações no Complexo Hospitalar ou para a obtenção das licenças necessárias, isso poderá acarretar atrasos no recebimento de valores devidos ao Fundo. Tais atrasos podem impactar negativamente a rentabilidade dos Cotistas, podendo afetar o retorno esperado por estes.

Parágrafo Vigésimo Sétimo - Riscos Relacionados a Ajustes e Obras Apontadas em Diligência Técnica de Responsabilidade da Unimed Nova Iguaçu. Poderão ocorrer falhas na execução dos ajustes técnicos construtivos, obras ou defeitos nos materiais e/ou na mão-de-obra, conforme identificado em diligência técnica, sendo essas de responsabilidade da Unimed Nova Iguaçu. A constatação de defeitos, atrasos, interrupção ou até mesmo o não cumprimento da conclusão dos ajustes técnicos construtivos e obras recomendados no relatório de auditoria técnica do Complexo Hospitalar, bem como o descumprimento dos prazos para execução de tais ajustes técnicos construtivos e obras de responsabilidade da Unimed Nova Iguaçu. Os ajustes técnicos construtivos e obras recomendados no referido relatório poderão ser impactados por fatores externos, tais como: (i) condições mercadológicas adversas; (ii) problemas imprevistos de engenharia ou ambientais; (iii) controvérsias com a Unimed Nova Iguaçu e/ou descumprimento de suas obrigações; (iv) questionamentos de proprietários de imóveis vizinhos ou outros eventos imprevistos; (v) dificuldades na aquisição de materiais e equipamentos; (vi) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O não cumprimento dos prazos ou a constatação de defeitos, atrasos, interrupção ou até mesmo o não cumprimento da conclusão dos ajustes técnicos construtivos e obras recomendados no relatório de auditoria técnica do Complexo Hospitalar que sejam de responsabilidade da Unimed Nova Iguaçu poderão ocasionar atrasos no recebimento de valores pelo Fundo, afetando, assim, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, esclarece-se que a presente aquisição tem caráter ad corpus, sendo que o Ativo Alvo foi devidamente aprovado na vistoria da Prefeitura do Município de Nova Iguaçu, a qual emitiu o Certificado de Conclusão de Obras (Habite-se). Por essa razão, é possível e aceitável que ocorram variações nas áreas comuns ou de utilização privativa, nas áreas totais e na fração ideal de terreno, podendo haver diferença de até 5% (cinco por cento), para mais ou para menos, em relação ao projeto aprovado.

Parágrafo Vigésimo Oitavo - Risco de Não Concretização da Compra do Complexo Hospitalar.

A efetiva aquisição do Complexo Hospitalar pela Classe está sujeita ao atendimento de diversas condições precedentes e à prática de diversos atos de fechamento, incluindo a implementação da estrutura de garantias do contrato de locação atípica. Caso as condições precedentes não se verifiquem e/ou os atos de fechamento não sejam praticados nas condições pactuadas, a compra do Complexo Hospitalar pelo Fundo poderá não ocorrer, trazendo prejuízos diretos ao Fundo, incluindo despesas e custos de transação, e consequentemente aos Cotistas. Neste caso, o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Vigésimo Nono – Riscos Relacionados à Alienação Fiduciária do Complexo Hospitalar.

O Imóvel encontra-se alienado fiduciariamente pela Unimed Nova Iguaçu Participações S.A. (“Vendedora”) em favor de Banco Santander (Brasil) S.A. (“Santander”), em garantia de dívida contraída pela Unimed Nova Iguaçu (“Divida”), no âmbito do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública – Construção e/ou Reforma de Imóvel – Financiamento nº 2.581/19 celebrado em 15/04/2019, aditado em 27/12/2022, 09/08/2023 e 14/06/2024, devidamente registrado e averbado sob o R.4, Av.5, Av.6 e Av. 7 da matrícula do imóvel de área maior (“Alienação Fiduciária” e “Contrato de Financiamento”). Além da Alienação Fiduciária, a Unimed Nova Iguaçu cedeu fiduciariamente ao Santander, em instrumento próprio, aplicação financeira e todos os seus direitos, frutos, rendimentos e vantagens até a liquidação pela Unimed Nova Iguaçu das obrigações decorrentes do Contrato de Financiamento. Em caso de vencimento da Dívida ou seu não pagamento, no todo ou em parte, a Unimed Nova Iguaçu ficará constituída em mora, consolidando-se a propriedade do Complexo Hospitalar em nome do Santander, sendo o Complexo Hospitalar levado à leilão para pagamento das obrigações. Neste caso, sendo esta uma condição precedente para o fechamento da transação, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada e o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Trigésimo – Riscos Relacionados ao Vencimento Antecipado do Contrato de Financiamento.

Dentre as hipóteses de vencimento antecipado previstas no Contrato de Financiamento, restou pactuado que o instrumento poderá vencer antecipadamente, independentemente de qualquer aviso ou notificação, sendo exigido o pagamento da Dívida em 2 (dois) dias úteis a contar do aviso encaminhado para o endereço da Unimed Nova Iguaçu, caso a Unimed Nova Iguaçu e/ou a Vendedora cedam ou transfiram a terceiros os direitos e obrigações do Contrato de Financiamento ou alienam o Complexo Hospitalar, sem autorização por escrito do Santander. Caso a Vendedora e a Unimed Nova Iguaçu não obtenham a autorização por escrito do Santander, a Dívida poderá vencer antecipadamente de forma que, caso a Unimed Nova Iguaçu não possua fundos para quitar a Dívida no prazo previsto, consolidar-se-á a propriedade do Imóvel em nome do Santander, sendo o Complexo Hospitalar levado à leilão para pagamento do saldo da Dívida. Neste caso, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada e o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Trigésimo Primeiro – Riscos Relacionados ao Não Desmembramento do Complexo Hospitalar. O Complexo Hospitalar atualmente pertence ao imóvel objeto da matrícula nº 50027 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu-RJ. Conforme a Certidão de Desmembramento nº 976/2024 emitida em 01/10/2024, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu, que atesta que o Imóvel foi desmembrado com as seguintes características: (i) Lote 1A, com área total de 2.324,20m², onde está localizado o edifício garagem, com área construída de 8.135,87m²; (ii) Lote 1B, com área total de 2.800,20m², onde está localizada a unidade hospitalar, com área construída de 14.975,28m²; e, (iii) Lote 1C, com área total de 1.778,02m², onde está localizado o edifício administrativo, com área construída de 2.545,60m². A não realização do desmembramento da área do Imóvel do Complexo Hospitalar e a consequente averbação das construções perante o RGI poderá impactar no fechamento da operação e a consequente não realização da compra do Complexo Hospitalar pelo Fundo. Neste caso, o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Vigésimo Nono – Riscos Relacionados à Não Aprovação da Operação pela Vendedora e pela Unimed Nova Iguaçu. A efetiva aquisição do Complexo Hospitalar pela Classe está sujeita à aprovação pelos cooperados da Unimed Nova Iguaçu e pelos acionistas da Vendedora, em observância aos respectivos Estatutos Sociais, até a data do fechamento da operação. Caso os cooperados e/ou a Vendedora não obtenha as aprovações necessárias, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada. Neste caso, o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Trigésimo Segundo – Riscos Relacionados à Diferença de Área Construída e Ausência de CND de INSS e CND de ISS. De acordo com a 2ª via de Certidão de Habite-se nº 860 emitido em 04/09/2024, foi acrescida uma área construída de 23.757,29m² no Complexo Hospitalar Originário, que já possuía uma área construída pré-existente de 1.900,00 m², totalizando uma área construída total de 25.657,29m² (“Habite-se”). No entanto, o Certificado de Aprovação Assistido nº CAA-06314/23 emitido em 14/12/2023 pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, com validade até 14/12/2028, corresponde a uma área construída total de 28.915,89m². Além disso, até a Data Base, não foi disponibilizada Certidão Negativa de Débitos de INSS relativa às obras realizadas no complexo hospitalar originário (“CND de INSS”). As construções não estão averbadas na matrícula do complexo hospitalar originário. Caso exista área construída irregular, poderá ensejar ao proprietário (a) multa; (b) autuação para providências, ou, no pior cenário, (c) ter suas operações paralisadas até que sejam sanadas as irregularidades. Caso a construção não possa ser regularizada, há ainda o risco de ser demolida. Adicionalmente, a CND de INSS poderá ser exigida pelo RGI para a averbação da área construída na matrícula do complexo hospitalar originário. Caso a Prefeitura identifique divergências entre a área atual do imóvel objeto da matrícula nº 50027 e a área cadastrada na Prefeitura para fins de recolhimento de Imposto Predial e Territorial Urbano (“IPTU”), em tese, poderá ser cobrado do proprietário o pagamento retroativo de IPTU desde a emissão do Habite-se, com relação à diferença entre a área construída real e a área até então cadastrada na Prefeitura. Neste caso, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada e o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente ou, se concretizada, poderá se materializar posteriormente à

aquisição sem que o Fundo consiga ser reembolsado pela Vendedora. Em qualquer caso, os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Trigésimo Terceiro – Riscos Relacionados ao Arrolamento de Bens em Processo Administrativo Fiscal pela Vendedora. O Imóvel é objeto de arrolamento de bens e direitos em nome da Unimed Nova Iguaçu, conforme termos do requerimento do Ministério da Fazenda nº 14.00.00.25.42 datado de 28/04/2014, devidamente averbado sob o Av.3 da matrícula do Imóvel. O arrolamento de bens é efetuado sempre que a soma dos créditos tributários administrados pela Receita Federal do Brasil (“RFB”) excederem, simultaneamente, a 30% (trinta por cento) do patrimônio conhecido do contribuinte – que corresponde ao total do ativo informado no último balanço patrimonial registrado na contabilidade, constante da Escrituração Contábil Fiscal (ECF) ou da Escrituração Contábil Digital (ECD) – e R\$2.000.000,005. O arrolamento de bens não impede a venda ou a transferência da propriedade do ativo arrolado. O sujeito passivo cientificado do arrolamento fica obrigado a comunicar à RFB a alienação, a oneração ou a transferência a qualquer título do bem arrolado, no prazo de 5 (cinco) dias contados da ocorrência do fato, sob pena de propositura de medida cautelar fiscal, que produzirá imediatamente a indisponibilidade dos bens do contribuinte, até o limite da satisfação da obrigação. Após o fechamento da operação de compra e venda, se ocorrer, a Vendedora deverá providenciar a comunicação à RFB e a averbação de baixa do arrolamento perante o competente RGI. Caso a Vendedora não proceda com esses atos, o Fundo poderá experimentar prejuízos em função de custos relacionados à defesa de seus interesses caso o Imóvel venha a sofrer qualquer tipo de constrição relacionado ao arrolamento de bens praticado. Neste caso, os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Trigésimo Sexto – Riscos Relacionados à Perda de Exclusividade na Compra do Complexo Hospitalar. O Fundo terá exclusividade para adquirir o Complexo Hospitalar até o dia 02 de dezembro de 2024. Findo esse prazo sem que o Fundo tenha efetivamente adquirido o Complexo Hospitalar ou sem que tenha celebrado com a Vendedora documento vinculante cuja eficácia não se encontre subordinada a nenhum evento futuro para a aquisição do Complexo Hospitalar, o Fundo perderá a exclusividade e a Vendedora poderá oferecer a terceiro. Se isso acontecer, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada, o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Trigésimo Sétimo - Outros Riscos. Além dos riscos específicos do setor imobiliário, o Fundo estará sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e da Gestora, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos Ativos Financeiros de Liquidez, alteração do tratamento tributário relacionado diretamente ou indiretamente ao Fundo, mudanças impostas aos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

a) Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a

ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, alteração do tratamento tributário e entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os valores dos ativos do Fundo e rentabilidade futura;

b) Risco de Condições Econômicas Adversas. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Alvo que integram a carteira do Fundo, podem reduzir os níveis de interesse e o valor de mercado dos referidos ativos. Se os Ativos Alvo não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, o Fundo pode vir a ser afetado adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo que integram a carteira do Fundo estão sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos referidos ativos e afetar adversamente a rentabilidade do Fundo;

c) Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pela seguradora poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

c) Risco de contingências ambientais. A depender do Ativo-Alvo integrante da carteira do Fundo, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo;

d) Risco tributário. Existe o risco de as regras tributárias serem modificadas. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento no Fundo. Essas alterações, incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; bem como (iv) diferentes interpretações e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados antecipadamente. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779,

de 19 de janeiro de 1999 (“Lei nº 9.779”), o Fundo passaria a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas no artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que prevê isenção do imposto de renda retido na fonte para Cotistas pessoas físicas, desde que (i) o Fundo tenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) o Cotista, para se beneficiar da isenção, (a) não deve deter 10% (dez por cento) ou mais do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (b) em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779, não deve deter 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos acima citados, os cotistas pessoas físicas estarão, potencialmente, sujeitos ao IR retido na fonte de 20% nas distribuições realizadas pelo Fundo;

e) Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas. Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas;

f) Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída; e

g) Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação no Fundo no momento e nas condições que desejar.

CAPÍTULO VI – DAS TAXAS DO FUNDO

Artigo 19 - Taxa de Administração e Taxa de Gestão. Serão devidas pela Classe pelos serviços prestados de administração, custódia, controladoria, contabilidade e escrituração, e gestão, as taxas abaixo descritas, a serem pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês

subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo.

Parágrafo Primeiro. A distribuição das taxas será a seguinte:

a. Administrador: 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R\$12.000,00 (doze mil reais), sendo que até o 6º (sexto) mês contado da aquisição do Imóvel, o valor fixo mensal será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Taxa de Administração").

b. Gestor:

(a) Pela prestação dos serviços de gestão, os Cotistas da Subclasse A e Cotistas da Subclasse Classe B pagarão à Gestora uma taxa de gestão, observadas as seguintes regras ("Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B"):

(i) Até o 6º (sexto) ano contado da aquisição do Imóvel, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será 0,865% (oitocentos e sessenta e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse A e à Subclasse B;

(ii) A partir do 7º (sétimo) ano da Classe e até o final do Período Adicional, caso aplicável, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será reduzida em 50% (cinquenta por cento), ou seja, a referida taxa passará a ser 0,4325% (quatro mil, trezentos e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse A e à Subclasse B;

(iii) Após o Período Adicional, não será devida à Gestora o pagamento da Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B;

(b) Pela prestação dos serviços de gestão, os Cotistas da Subclasse C pagarão à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse C ("Taxa de Gestão Subclasse C").

c. Custodiante: 0,025% (cinco milésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$3.000,00 (três mil reais), sendo que até o 6º (sexto) mês contado da aquisição do Imóvel, o valor fixo mensal será de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) ("Taxa de Custódia").

Parágrafo Segundo. Todos os custos relacionados ao registro para a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado de valores mobiliários e registros na CVM serão assumidos por todas as Cotas Classe do Fundo. Os custos relacionados à contratação de intermediários, quando aplicável, serão assumidos pelos respectivos subscritores das Cotas da Subclasse C por meio do custo unitário de distribuição. Todos os valores mínimos mensais descritos no Parágrafo

Primeiro serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

Parágrafo Terceiro. Os custos de distribuição das Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, no âmbito da primeira emissão de Cotas, não terão cobrança de taxa de distribuição primária, de modo que esses custos serão cobertos diretamente pelo patrimônio de cada Subclasse. Caso o Fundo realize uma nova emissão de Cotas, a definição de cobrança ou não de taxa de distribuição primária deverá ser definida no ato de aprovação da respectiva emissão.

Parágrafo Quarto. O Administrador e a Gestora poderão estabelecer que parcelas das taxas previstas neste Regulamento, incluindo Anexo e Apêndices, sejam pagas diretamente pela Classe e/ou pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados, desde que a somatória dessas parcelas não exceda o montante total da taxa aplicável.

Artigo 20 - Taxa de Performance: A Gestora fará jus a Taxa de Performance, calculada e paga conforme abaixo:

(i) Primeiramente, serão realizados os pagamentos integralmente destinados aos Cotistas Subclasse A, aos Cotistas Subclasse B e Cotistas Subclasse C, *pro rata* e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista Subclasse A, Cotista Subclasse B e Cotistas Subclasse C, até que todos os Cotistas Subclasse A, Cotistas Subclasse B e Cotistas Subclasse C tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do seu respectivo Capital Integralizado;

(ii) Posteriormente, serão realizados os pagamentos integralmente destinados aos Cotistas Subclasse A, aos Cotistas Subclasse B, e Cotistas Subclasse C *pro rata* e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista Subclasse A, Cotista Subclasse B e Cotistas Subclasse C, até que os Cotistas Subclasse A, os Cotistas Subclasse B e Cotistas Subclasse C tenham recebido o valor correspondente à correção do respectivo “Hurdle” sobre o Capital Integralizado, até o momento de cada distribuição; e

(iii) Uma vez atendido o disposto nos incisos (i) e (ii) acima, qualquer forma de distribuição de resultados e/ou dividendos, incluindo amortização ou outras formas, como alienação, fusão, incorporação, cisão, transformação, liquidação do Fundo ou resgate das Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B ou Cotas Subclasse C subsequente ou resgate de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B ou Cotas Subclasse C, será destinado da seguinte forma:

(a) em relação ao montante proporcional ao patrimônio das Cotas Subclasse A, 90% (noventa por cento) aos Cotistas Subclasse A, sob a forma de amortização ou resgate das Cotas; e (b) 10% (dez por cento) à Gestora, a título de Taxa de Performance; e

(a) em relação ao montante proporcional ao patrimônio das Cotas Subclasse B e das Cotas Subclasse C, 80% (oitenta por cento) aos Cotistas Subclasse B e Cotistas Subclasse C, conforme o caso, sob a forma de amortização ou resgate das Cotas; e (b) 20% (vinte por cento) à Gestora, a título de Taxa de Performance.

Parágrafo Primeiro – Para o cálculo da Taxa de Performance:

(i) dos Cotistas da Subclasse A, Cotistas da Subclasse B e Cotistas da Subclasse C, os custos associados à oferta das Cotas, com exceção dos custos associados à contratação de intermediários para distribuição das Cotas Subclasse C serão deduzidos do valor subscrito e integralizado pelos Cotistas da Subclasse A, Cotistas da Subclasse B e Cotistas da Subclasse C, e não serão incluídos na base de cálculo da Taxa de Performance dos Cotistas da Subclasse A, Cotistas da Subclasse B e Cotistas da Subclasse C.

(ii) dos Cotistas da Subclasse C, os custos associados à contratação de intermediários para distribuição desta subclasse serão deduzidos do valor subscrito e integralizado pelos Cotistas da Subclasse C, e não serão incluídos na base de cálculo da Taxa de Performance dos Cotistas da Classe Subclasse C.

Parágrafo Segundo - A Taxa de Performance será provisionada quando ocorrer qualquer forma de distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas Subclasse A, aos Cotistas Subclasse B e aos Cotistas Subclasse C, via amortização ou por qualquer outra forma de distribuição de resultados, incluindo alienação, fusão, incorporação, cisão, transformação, liquidação do Fundo ou resgate das Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C realizada nos termos deste Regulamento, ou seja, neste caso, o pagamento da Taxa de Performance será efetuado exclusivamente no momento da alienação do Imóvel.

Parágrafo Terceiro - A atualização do IPCA será realizada de acordo com a divulgação ao mercado, sendo certo que, caso no dia de amortização, liquidação ou apuração da Taxa de Performance, o número-índice oficial não esteja disponível, será utilizada a última variação disponível (ou prévia do IPCA divulgada pela ANBIMA, o que for maior), sendo certo que não será devida nenhuma diferença ou compensação a Gestora pela utilização da última variação do IPCA disponível.

Parágrafo Quarto - Em nenhuma hipótese será devida remuneração à Gestora, a título de Taxa de Performance, enquanto não distribuído aos Cotistas Subclasse A, aos Cotistas Subclasse B e aos Cotistas Subclasse C o montante correspondente ao Capital Integralizado acrescido do *Hurdle*.

Parágrafo Quinto – Até o 6º (sexto) ano após a Data de Início do Fundo e/ou até o final do Período Adicional, caso aplicável, a Taxa de Performance será corrigida pelo *Hurdle*. Após o Período Adicional, a Taxa de Performance será corrigida pelo *Hurdle* Final.

Parágrafo Sexto - Caso a Gestora venha a ser destituída por qualquer motivo que não caracterize Justa Causa, o Fundo deverá pagar à Gestora, a Taxa de Performance devida, nos termos descritos no Artigo 28 deste Regulamento.

Parágrafo Sétimo- A Gestora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Performance sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados, desde que a somatória dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Performance.

Artigo 21 - Taxa de Estruturação: A Gestora fará jus a taxa de estruturação, calculada e paga conforme abaixo.

Parágrafo Primeiro. Pelos serviços prestados de originação, negociação e estruturação a Gestora fará jus a uma taxa equivalente a 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o montante total da 1ª Emissão das Cotas Subclasse B, a ser paga uma única vez, até o 2º (segundo) Dia Útil a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo pelos Cotistas Subclasse B. Para os mesmos serviços prestados aos Cotistas Subclasse A, a Gestora fará jus a uma Taxa de Estruturação, no valor de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), incidente sobre o montante total da 1ª emissão de Cotas Subclasse A, a ser paga uma única vez, até o 2º (segundo) Dia Útil a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo pelos Cotistas Subclasse A. A Gestora não fará jus a uma remuneração de estruturação dos Cotistas Subclasse C ("Taxa de Estruturação").

Parágrafo Segundo. A Gestora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Estruturação sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados, desde que a somatória dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Estruturação de cada Subclasse.

Artigo 22 - Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo e/ou da Classe correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro. Os prestadores de serviço do Fundo, inclusive o Administrador e a Gestora, deverão recolher os impostos incidentes sobre as respectivas taxas e remunerações decorrentes das atividades prestadas ao Fundo, conforme estabelecido na legislação.

Parágrafo Segundo - O Fundo não terá taxa de entrada e/ou taxa de saída.

CAPÍTULO VII – DAS COTAS, EMISSÕES E DIREITO DE PREFERÊNCIA

Artigo 23 - As Cotas do Fundo serão divididas em 3 (três) tipos de subclasses: as Cotas Subclasse A, as Cotas Subclasse B e as Cotas Subclasse C, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, sendo o custodiante responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas da Classe, diferenciando-se por direitos econômicos, conforme abaixo.

Artigo 24 - As Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- a) serão amortizadas conforme disposto nos termos do Capítulo VIII abaixo, na forma e periodicidade previstas pelo Administrador, conforme orientação da Gestora, observada a Política de Investimento.
- b) valor unitário de emissão conforme especificado no respectivo Boletim de Subscrição;
- c) seu valor unitário calculado todo Dia Útil;

- d) cada Cotista equivale a 1 (um) voto.

Parágrafo Único - Os direitos e obrigações das Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C apenas diferenciar-se-ão no que tange à Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B, Taxa de Gestão Subclasse C, Taxa de Performance e Taxa de Estruturação, conforme indicadas acima, nos termos deste Regulamento, não havendo qualquer subordinação entre si.

Artigo 25 - As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos políticos, observado o disposto no Artigo acima.

Parágrafo Primeiro. O valor de cada subclasse de Cotas resulta da divisão do valor do Patrimônio Líquido atribuído à respectiva subclasse pelo número de Cotas em circulação da mesma subclasse.

Parágrafo Segundo. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

Parágrafo Terceiro. Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Parágrafo Quarto. A responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor por ele subscrito, estando os Cotistas obrigados, portanto, à realização de aportes adicionais caso seja constatado o Patrimônio Líquido negativo da Classe, na proporção de suas respectivas participações, mediante requisição dos Prestadores de Serviços Essenciais, observado o disposto abaixo.

Parágrafo Quinto. Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Sexto. Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, por meio do qual atestará (i) que recebeu exemplar deste Regulamento; (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, das Taxas e outros Encargos e Despesas do Fundo, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; (iii) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar ao Administrador a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

Artigo 26 - O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizará a Primeira Emissão de Cotas, as quais serão distribuídas por meio de oferta pública sob o rito de registro automático,

nos termos da Resolução CVM nº 160/22, de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, a ser definida no âmbito da Oferta, todas com preço unitário de emissão correspondente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Sistema de Vasos Comunicantes”), de forma que o Patrimônio Inicial da Classe será constituído apenas por Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, conforme definido em Sistema de Vasos Comunicantes.

Parágrafo Primeiro. A Primeira Emissão de Cotas será efetivada desde que o montante mínimo de R\$ 148.000.000,00 (cento e quarenta e oito milhões de reais) seja alcançado (“Oferta Mínima”).

Parágrafo Segundo. A integralização das Cotas subscritas ocorrerá em uma única vez (à vista), nos termos dos Boletins de Subscrição assinados por cada Cotista, para aquisição do Imóvel, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Quarto. A subscrição de Cotas e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando o Cotista vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

Parágrafo Quinto. O Administrador deverá informar à CVM a data da primeira integralização de Cotas do Fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Artigo 27 – Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, bem como para defesa dos interesses da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Capital Autorizado”).

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido pela Gestora (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Gestora, conforme o caso), tendo por base: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, e/ou, ainda (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas.

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo do Capital Autorizado, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, por meio de Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos

termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a renúncia do exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação da Gestora.

Parágrafo Terceiro. A Assembleia Geral de Cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas da Classe, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Artigo 28 – Caso o Fundo necessite de recursos exclusivamente para o pagamento de despesas e Encargos do Fundo expressamente previstos neste Regulamento ou regulamentação em vigor e não haja a possibilidade de recebimento e retenção imediata de dividendos ou juros sobre capital próprio a serem recebidos para fazer frente a tais despesas, na forma deste Regulamento, o Administrador fica desde já autorizado a realizar uma emissão extraordinária de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, exclusivamente para fazer frente a tais despesas e encargos, no valor total de até 3% (três por cento) do montante total colocado no âmbito da 1ª Emissão (“Emissão Extraordinária”).

Parágrafo Primeiro. Na hipótese prevista no parágrafo anterior, o Administrador notificará os Cotistas acerca da realização da Emissão Extraordinária, comunicando a subscrição de cotas por todos os Cotistas, na proporção de sua respectiva participação no Fundo, as quais deverão ser integralizadas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação de Emissão Extraordinária. Nesta hipótese, ficarão os Cotistas obrigados a integralizar as cotas objeto da Emissão Extraordinária, de mesma natureza das Cotas que cada cotista detiver, na proporção de sua participação no Fundo.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de qualquer Cotista não integralizar as Cotas da Emissão Extraordinária, por qualquer motivo, serão aplicáveis as disposições previstas para Cotistas Inadimplentes.

Parágrafo Terceiro. A partir da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, o Cotista será obrigado a cumprir as condições previstas neste Regulamento, no próprio Boletim de Subscrição, bem como na regulamentação aplicável.

Artigo 29. O Cotista que descumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de integralização de Cotas do Fundo será considerado um Cotista Inadimplente (“Cotista Inadimplente”).

Parágrafo Primeiro. Em relação a um Cotista Inadimplente, o Administrador deverá tomar as seguintes providências:

- a) suspender os direitos políticos, inclusive de voto, do Cotista Inadimplente até o adimplemento de suas obrigações; e

b) quando da realização de amortizações de Cotas e/ou de distribuições de resultados do Fundo, todos os valores devidos ao Cotista Inadimplente a título de amortização de cotas e/ou de distribuição de resultados do Fundo deverão ser primeiramente usados para quitar as obrigações pecuniárias de tal Cotista Inadimplente para com o Fundo, incluindo pagamento de despesas e Encargos do Fundo, quaisquer valores devidos ao Fundo relacionados às Cotas não integralizadas pelo Cotista Inadimplente nos termos de uma única chamada de capital, incluindo, na seguinte ordem, (i) juros anuais de 10% (dez por cento); (ii) a variação anual do IPCA, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento; e (iii) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos. Para fins de esclarecimento, o saldo, se houver, após os pagamentos dos valores mencionados nas alíneas (i) a (iii) acima, será entregue ao Cotista Inadimplente em questão como pagamento de amortização de cotas e de distribuição de resultados.

Parágrafo Segundo. As consequências referidas no Parágrafo Primeiro acima somente poderão ser postas em prática pelo Administrador caso o descumprimento não seja sanado pelo Cotista Inadimplente no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, a contar da data em que o aporte de recursos se torne devido.

Parágrafo Terceiro. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Primeiro acima, o Administrador poderá iniciar, de forma discricionária, ou submeter a decisão para deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, os procedimentos judiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos (i) de juros anuais de 10% (dez por cento) ou da maior taxa permitida por lei, o que for menor; (ii) da variação anual do IPCA, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento; e (iii) dos custos de tal cobrança.

Parágrafo Quarto. As mesmas providências previstas nos Parágrafos Primeiro, Segundo e Terceiro acima serão aplicáveis ao Cotista que inadimplir com a chamada para Emissão Extraordinária no Fundo, realizada nos termos do Parágrafo Primeiro e Segundo do Artigo 29, como título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III do Artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

Artigo 30 - Fica estabelecido que, na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, conforme aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas ou por instrumento particular de aprovação, conforme o caso, nos termos deste Regulamento, será outorgado aos Cotistas adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo o direito de preferência na alienação das cotas dos cotistas inadimplentes e/ou subscrição das novas Cotas, observados os Parágrafos deste Artigo ("Direito de Preferência").

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral de Cotistas que aprovar as novas emissões de Cotas deverá deliberar sobre os termos, condições, e prazos para o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas, devendo ser observadas as seguintes premissas:

a) o Direito de Preferência somente poderá ser exercido pelos titulares das Cotas, sendo vedada sua cessão ou transferência a terceiros, salvo se aprovada em Assembleia Geral de Cotistas;

b) o Direito de Preferência obedecerá às mesmas proporções das Cotas detidas pelos Cotistas no Fundo, podendo ser exercido, total ou parcialmente, dentro do prazo definido para seu exercício. Não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da nova emissão no prazo inicialmente estabelecido, será aberto prazo para subscrição das sobras, em que exclusivamente os Cotistas que tenham exercido efetivamente seu Direito de Preferência poderão realizar a subscrição das sobras, hipótese em que será igualmente observada a proporção de Cotas detidas no Fundo. A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre Direito de Preferência de sobras das sobras caso a totalidade das novas Cotas não seja subscrita em eventual prazo de subscrição de sobras, sendo observadas as premissas aqui estabelecidas; e

c) quantidade de novas Cotas a serem subscritas deverão representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados, sendo que os valores serão sempre arredondados para baixo. Os Cotistas que possuírem somente uma Cota terão seu Direito de Preferência arredondado, para poderem exercê-lo no limite mínimo de 1 (uma) nova Cota da oferta.

Parágrafo Segundo. Os procedimentos para exercício de Direito de Preferência mencionado no caput do Artigo 30 acima, devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do balcão B3.

Artigo 31 - Não haverá Direito de Preferência com relação à alienação das Cotas negociadas no mercado secundário, seja de forma privada ou no ambiente de negociação da B3.

Artigo 32 - As Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“MDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

CAPÍTULO VIII – DAS AMORTIZAÇÕES E DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 33 - As Cotas serão amortizadas, conforme solicitação da Gestora direcionada ao Administrador, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido do Fundo, conforme orientação da Gestora, em virtude das necessidades do Fundo.

Parágrafo Primeiro. As Cotas serão amortizadas na forma e periodicidade previstas em sua emissão ou conforme solicitação da Gestora e Política de Investimento, observado que em caso de evento de amortização de Cotas, as Cotas serão amortizadas à medida em que houver recursos para a realização da amortização.

Parágrafo Segundo. A solicitação de Amortização deverá ser encaminhada pela Gestora ao Administrador, com no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do pagamento.

Parágrafo Terceiro. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da CETIP seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

Parágrafo Quarto. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos desse Regulamento, aqueles que sejam Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

Artigo 34 - O Fundo poderá entrar em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro. Mediante indicação e orientação da Gestora e, ainda, aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação dos ativos do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não sejam negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável. Fica desde já certo e ajustado que, independentemente da forma de liquidação dos ativos, o procedimento de entrega dos ativos do Fundo será realizado fora do ambiente da B3.

Parágrafo Segundo. Em qualquer caso, a liquidação de ativos do Fundo será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM, conforme aplicáveis ao Fundo.

Artigo 35 - A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente, após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo Primeiro. Entende-se por “Resultado do Fundo” o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, deduzidos as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o previsto na legislação em vigor.

Parágrafo Segundo. Exceto conforme de outra forma estabelecido pelo Administrador, desde que observadas as normas legais e regulatórias aplicáveis, o Fundo distribuirá no 10º (décimo) dia de cada mês aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no 7º (sétimo) dia do mesmo mês, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado

segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o 7º (sétimo) dia acima referido não seja um Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente anterior.

Parágrafo Terceiro. Observada as condições previstas acima, acerca do pagamento da Taxa de Performance à Gestora, após o Fundo atingir o *Hurdle*, toda distribuição de resultados e/ou Amortizações das Cotas aos Cotistas, contemplará o pagamento da Taxa de Performance a Gestora.

Parágrafo Terceiro. O Administrador, visando arcar com as despesas extraordinárias do Imóvel integrante do patrimônio do Fundo, poderá formar “Reserva de Despesas Extraordinárias”, mediante a retenção de até 100% (cem por cento) do valor dos lucros auferidos:

a) entende-se por “Despesas Extraordinárias” aquelas que não se refiram as possíveis despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- (i) todo e qualquer custo envolvendo a incorporação e construção dos Ativos Alvo;
- (ii) obras de construção, reforma, manutenção e restauração que interessem à estrutura integral dos Ativos Alvo;
- (iv) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos Ativos Alvo;
- (v) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados dos Ativos Alvo; e
- (viii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Ativos Alvo (conforme aplicável).

b) caso a Reserva de Despesas Extraordinárias se mostre insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida da Gestora, deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Alvo do Fundo.

c) caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no item (b) não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos Alvo do Fundo, e na hipótese do montante obtido com a alienação dos Ativos Alvo do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Ativos Alvo e demais Ativos Alvo do Fundo não seja suficiente para o pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas serão chamados para aportar recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO IX - EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Artigo 36 - O Administrador deverá imediatamente verificar se o Patrimônio Líquido está negativo.

Parágrafo Único - Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deverão ser adotadas as medidas previstas no Artigo 38 da parte geral deste Regulamento.

CAPÍTULO X - LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

Artigo 37 – A Classe entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - A Assembleia Geral de Cotistas que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre:

- (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento; e
- (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

Artigo 38 - Nas hipóteses de liquidação da Classe, o Administrador deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, incluindo a Taxa de Performance.

Parágrafo Primeiro - A liquidação da Classe e o consequente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, após a alienação da totalidade dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio da Classe.

Parágrafo Segundo - Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos Alvo do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

Artigo 39 - No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM nº 175/22, o Administrador (a) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da subclasse a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e (b) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da subclasse asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

Artigo 40 - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas

e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 41 - Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias contados da referida partilha, da seguinte documentação:

- (a) ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
- (b) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas.

Artigo 42 - Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovação de dolo ou culpa do Administrador, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente; e (ii) o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM dos documentos listados abaixo no prazo previsto na regulamentação específica da CVM, conforme aplicável, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

- a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

CAPÍTULO XI - COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

Artigo 43 - A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

Parágrafo Primeiro - As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175/22 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM nº 175/22 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

Parágrafo Segundo - Nas hipóteses em que a Resolução CVM nº 175/22 exigir “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, (a) as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pelo Administrador; e (b) os procedimentos do Administrador devem ser cumpridos.

Parágrafo Terceiro - Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas. O Administrador enviará correspondências físicas aos Cotistas que assim solicitarem, sendo que, na hipótese deste Parágrafo, os custos de envio serão suportados pela Classe.

Parágrafo Quarto - Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço físico ou eletrônico ao Administrador, o Administrador ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM nº 175/22 ou neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

**APÊNDICE A – APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE A DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.

As Cotas Subclasse A do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo” e “Emissão”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo:

- a. **público-alvo das Cotas Subclasse A:** investidores profissionais, conforme artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30/21;
- b. **ambiente de negociação:** As Cotas Subclasse A serão depositadas (a) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e do Escriturador, conforme o caso; e (b) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.
- c. **Taxa de Gestão Específica das Cotas Subclasse A:** Nos termos do Artigo 19(b)(i) do Anexo do Regulamento, pela prestação dos serviços de gestão do Fundo, os Cotistas da Subclasse A pagarão à Gestora a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B, equivalente a 0,865% (zero vírgula oitocentos e sessenta e cinco milésimos de por cento) ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse A e à Subclasse B, observadas as seguintes regras: (i) Até o 6º (sexto) ano da Classe, contados da aquisição do Imóvel, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será 0,865% (zero vírgula oitocentos e sessenta e cinco milésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe representada pelas Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B; (ii) A partir do 7º (sétimo) ano da Classe e até o final do Período Adicional, caso aplicável, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será reduzida em 50% (cinquenta por cento), ou seja, a referida taxa passará a ser 0,4325% (zero vírgula quatro mil trezentos e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe representada pelas Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B; e (iii) Após o Período Adicional, não será devida à Gestora o pagamento da Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B.
- d. **Taxa de Estruturação:** Pelos serviços prestados de originação, negociação e estruturação, a Gestora fará jus a uma Taxa de Estruturação no valor de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), incidente sobre o montante total da 1ª Emissão de Cotas Subclasse A, a ser paga uma única vez, até o 2º (segundo) Dia Útil a

partir da data da primeira integralização de Cotas pelos Cotistas Subclasse A.

- e. **Primeira Emissão:** A primeira emissão de Cotas Subclasse A terá as características descritas no Suplemento A anexo a este Apêndice.

D



Este documento foi assinado digitalmente por Jose Alexandre Gregorio Da Silva, Laila Cristina Duarte Ferreira e Acb Investimentos E Participacoes E Administracao.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 3AD0-0210-7578-157C.

**SUPLEMENTO A – 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.

A 1ª (primeira) emissão de Cotas Subclasse A do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Emissão"), terá as seguintes condições:

- a. **data de emissão:** data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas Subclasse A desta Emissão;
- b. **quantidade inicial:** até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas Subclasse A, em Sistema de Vasos Comunicantes com as Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, a ser definido no âmbito da oferta pública de cotas da 1ª emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C ("Oferta");
- c. **valor unitário:** R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão");
- d. **volume total:** até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em Sistema de Vasos Comunicantes entre Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C, a ser definido no âmbito da Oferta;
- e. **forma de colocação:** nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação;
- f. **coordenador líder da oferta:** **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78;
- g. **distribuição parcial e oferta mínima:** Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160/22, será admitida a distribuição parcial das Cotas, em quantidade igual ou superior ao montante mínimo da Oferta correspondente a 1.480.000 (um milhão, quatrocentas e quatrocentos e oitenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 148.000.000,00 (cento e quarenta e oito milhões de reais), podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre as Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes. Considerando a possibilidade de distribuição parcial, será facultado aos Investidores Profissionais, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua subscrição das Cotas a que haja distribuição (a) da totalidade do montante inicial; ou (b) de uma proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente objeto da Oferta, que

deverá necessariamente ser superior ao montante mínimo, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor Profissional deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber (1) a totalidade das Cotas por ele subscritas ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional, em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Caso não seja atingido o montante mínimo, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização de Cotas e (i) não seja verificada a condição de aceitação da Oferta de determinado Investidor Profissional, nos termos acima dispostos, ou (ii) a Oferta seja cancelada (inclusive no caso do não atingimento do montante mínimo), os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais, conforme o caso;

- h. público-alvo da oferta das Cotas Subclasse A:** investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30/21. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11/20. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22. Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM nº 160/22 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35/21: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos participantes do consórcio de distribuição, do Fundo, da Gestora e/ou do Administrador, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, outras pessoas vinculadas à Oferta; (ii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos intermediários que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional, do Fundo, da Gestora e/ou do Administrador, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iii) assessores de investimento que prestem serviços ao intermediário; (iv) demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle do intermediário; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas, pelo Fundo, a Gestora e/ou o Administrador, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas;

- i. critério de rateio:** caso o total de Cotas objeto dos documentos de aceitação ou ordens

de investimento apresentados pelos Investidores Profissionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à quantidade de Cotas, todos os documentos de aceitação ou ordens de investimento não cancelados serão integralmente atendidos. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos documentos de aceitação ou ordens de investimento exceda a quantidade de Cotas originalmente ofertadas, será realizado rateio das Cotas de forma discricionária referente aos documentos de aceitação ou ordens de investimento recebidos nos montantes individuais que, no entender do coordenador líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Profissionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada nos documentos de aceitação ou ordens de investimento;

- j. **investimento mínimo por investidor:** R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas Subclasse A;
- k. **investimento máximo por investidor:** não haverá limite de aplicação nas Cotas por Investidor Profissional;
- l. **período de distribuição:** 180 (cento e oitenta) dias, nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- m. **taxa de distribuição primária:** A Oferta não contará com taxa de distribuição primária, esses custos serão cobertos diretamente pelo patrimônio desta subclasse;
- n. **forma de subscrição e integralização:** Por ocasião da subscrição das Cotas Subclasse A, cada Cotista deverá assinar (a) o termo de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor; (b) o respectivo Boletim de Subscrição, por meio do qual o Cotista se comprometerá a integralizar as Cotas Subclasse A subscritas nos termos do respectivo boletim de subscrição, mediante única Chamada de Capital a ser realizada pelo Administrador sob recomendação da Gestora, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:
 - I. nome e qualificação do subscritor;
 - II. número de Cotas Subclasse A subscritas;
 - III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
 - IV. condições para integralização de Cotas Subclasse A.
- o. **colocação e regime de distribuição das Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária, sob o rito de registro automático de distribuição das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do coordenador líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo coordenador líder, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos investidores da Oferta, observados os termos das

regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

- p. **destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Oferta serão utilizados pelo Fundo, à luz de sua política de investimentos prevista no Regulamento, para aquisição, quando oportuno, do Complexo Hospitalar. A Classe e/ou o Fundo adquirirá 100% (cem por cento) do Complexo Hospitalar e firmará, com a Unimed Nova Iguaçu, um contrato atípico de locação (*sale and leaseback*) pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, sendo certo que, ao completar 25 (vinte e cinco) anos de prazo de locação, a Unimed Nova Iguaçu poderá optar (i) pela rescisão antecipada do contrato atípico de locação sem nenhuma penalidade ou (ii) pela permanência no Ativo Imobiliário com as mesmas obrigações até o término do prazo de locação de 50 (cinquenta) anos originalmente avençado;
- q. A integralização das Cotas Subclasse A deverá ser feita por meio de uma única chamada de capital a ser realizada pelo Administrador, conforme orientação da Gestora, exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto no Boletim de Subscrição;
- r. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, de 25 de 72 junho de 1993, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição;
- s. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos, em moeda corrente nacional, autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo. Não será permitida a aquisição de Cotas Subclasse A fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- t. Os demais termos e condições da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta; e
- u. Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Artigo 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

**APÊNDICE B – APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE B DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.

As Cotas Subclasse B do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo” e “Emissão”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo:

- a. **público-alvo das Cotas Subclasse B:** investidores profissionais, conforme artigo 11 da parte geral da Resolução CVM nº 30/21;
- b. **ambiente de negociação:** As Cotas Subclasse B serão depositadas (a) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e do Escriturador, conforme o caso; e (b) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.
- c. **Taxa de Gestão Específica das Cotas Subclasse B:** Nos termos do Artigo 19(b)(i) do Anexo do Regulamento, pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Cotas Subclasse B pagará à Gestora a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B, equivalente a 0,865% (zero vírgula oitocentos e sessenta e cinco milésimos de por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse A e à Subclasse B, observadas as seguintes regras: (i) Até o 6º (sexto) ano da Classe, contados da aquisição do Imóvel, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será 0,865% (zero vírgula oitocentos e sessenta e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse A e à Subclasse B; (ii) A partir do 7º (sétimo) ano da Classe e até o final do Período Adicional, caso aplicável, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será reduzida em 50% (cinquenta por cento), ou seja, a referida taxa passará a ser 0,4325% (zero vírgula quatro mil trezentos e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse A e à Subclasse B; e (iii) Após o Período Adicional, não será devida à Gestora o pagamento da Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B.
- d. **Taxa de Estruturação:** Pelos serviços prestados de originação, negociação e estruturação a Gestora fará jus a uma taxa equivalente a 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o montante total da 1ª Emissão das Cotas Subclasse B, a ser paga uma única vez, até o 2º (segundo) Dia Útil a partir da data

da primeira integralização de Cotas do Fundo pelos Cotistas Subclasse B.

- e. **Primeira Emissão:** A primeira emissão de Cotas Subclasse B terá as características descritas no Suplemento A anexo a este Apêndice.

D



Este documento foi assinado digitalmente por Jose Alexandre Gregorio Da Silva, Laila Cristina Duarte Ferreira e Acb Investimentos E Participacoes E Administracao.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 3AD0-0210-7578-157C.

**SUPLEMENTO B – 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.

A 1ª (primeira) emissão de Cotas Subclasse B do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Emissão”), terá as seguintes condições:

- a. **data de emissão:** data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas Subclasse B desta Emissão;
- b. **quantidade inicial:** até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas Subclasse B, em Sistema de Vasos Comunicantes com as Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse C, a ser definido no âmbito da oferta pública de cotas da 1ª emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C (“Oferta”);
- c. **valor unitário:** R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”);
- d. **volume total:** até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em Sistema de Vasos Comunicantes entre Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C, a ser definido no âmbito da Oferta;
- e. **forma de colocação:** nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação;
- f. **coordenador líder da oferta:** **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78;
- g. **distribuição parcial e oferta mínima:** Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160/22, será admitida a distribuição parcial das Cotas, em quantidade igual ou superior ao montante mínimo da Oferta correspondente a 1.480.000 (um milhão, quatrocentas e oitenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ R\$ 148.000.000,00 (cento e quarenta e oito milhões de reais), podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre as Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes. Considerando a possibilidade de distribuição parcial, será facultado aos Investidores Profissionais, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua subscrição das Cotas a que haja distribuição (a) da totalidade do montante inicial; ou (b) de uma proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente objeto da Oferta, que deverá

necessariamente ser superior ao montante mínimo, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor Profissional deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber (1) a totalidade das Cotas por ele subscritas ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional, em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Caso não seja atingido o montante mínimo, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização de Cotas e (i) não seja verificada a condição de aceitação da Oferta de determinado Investidor Profissional, nos termos acima dispostos, ou (ii) a Oferta seja cancelada (inclusive no caso do não atingimento do montante mínimo), os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais, conforme o caso;

- h. público-alvo da oferta das Cotas Subclasse B:** investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30/21. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11/20. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22. Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM nº 160/22 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35/21: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos participantes do consórcio de distribuição, do Fundo, da Gestora e/ou do Administrador, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, outras pessoas vinculadas à Oferta; (ii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos intermediários que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional, do Fundo, da Gestora e/ou do Administrador, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iii) assessores de investimento que prestem serviços ao intermediário; (iv) demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle do intermediário; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas, pelo Fundo, a Gestora e/ou o Administrador, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas;
- i. critério de rateio:** caso o total de Cotas objeto dos documentos de aceitação ou ordens

de investimento apresentados pelos Investidores Profissionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à quantidade de Cotas, todos os documentos de aceitação ou ordens de investimento não cancelados serão integralmente atendidos. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos documentos de aceitação ou ordens de investimento exceda a quantidade de Cotas originalmente ofertadas, será realizado rateio das Cotas de forma discricionária referente aos documentos de aceitação ou ordens de investimento recebidos nos montantes individuais que, no entender do coordenador líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Profissionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada nos documentos de aceitação ou ordens de investimento;

- j. **investimento mínimo por investidor:** R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas Subclasse B;
- k. **investimento máximo por investidor:** não haverá limite de aplicação nas Cotas por Investidor Profissional;
- l. **período de distribuição:** 180 (cento e oitenta) dias, nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- m. **taxa de distribuição primária:** A Oferta não contará com taxa de distribuição primária, esses custos serão cobertos diretamente pelo patrimônio desta Subclasse;
- n. **forma de subscrição e integralização:** Por ocasião da subscrição das Cotas Subclasse B, cada Cotista deverá assinar (a) o termo de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor; (b) o respectivo Boletim de Subscrição, por meio do qual o Cotista se comprometerá a integralizar as Cotas Subclasse B subscritas nos termos do respectivo boletim de subscrição, mediante única Chamada de Capital a ser realizada pelo Administrador sob recomendação da Gestora, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:
 - I. nome e qualificação do subscritor;
 - II. número de Cotas Subclasse B subscritas;
 - III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
 - IV. condições para integralização de Cotas Subclasse B.
- o. **colocação e regime de distribuição das Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária, sob o rito de registro automático de distribuição das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do coordenador líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo coordenador líder, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos investidores da Oferta, observados os termos das

regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

- p. **destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Oferta serão utilizados pelo Fundo, à luz de sua política de investimentos prevista no Regulamento, para aquisição, quando oportuno, do Complexo Hospitalar. A Classe e/ou o Fundo adquirirá 100% (cem por cento) do Complexo Hospitalar e firmará, com a Unimed Nova Iguaçu, um contrato atípico de locação (*sale and leaseback*) pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, sendo certo que, ao completar 25 (vinte e cinco) anos de prazo de locação, a Unimed Nova Iguaçu poderá optar (i) pela rescisão antecipada do contrato atípico de locação sem nenhuma penalidade ou (ii) pela permanência no Ativo Imobiliário com as mesmas obrigações até o término do prazo de locação de 50 (cinquenta) anos originalmente avençado;
- q. A integralização das Cotas Subclasse B deverá ser feita conforme por meio de uma única Chamada de Capital a ser realizada pelo Administrador, conforme orientação da Gestora, exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto no Boletim de Subscrição, conforme aplicável;
- r. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, de 25 de 72 junho de 1993, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição;
- s. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos, em moeda corrente nacional, autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo. Não será permitida a aquisição de Cotas Subclasse B fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- t. Os demais termos e condições da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta; e
- u. Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Artigo 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

**APÊNDICE C – APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE C DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.

As Cotas Subclasse C do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo” e “Emissão”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo:

- a. **público-alvo das Cotas Subclasse C:** investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30/21;
- b. **ambiente de negociação:** As Cotas Subclasse C serão depositadas (a) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e do Escriturador, conforme o caso; e (b) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.
- c. **Taxa de Gestão Específica Cotas Subclasse C:** Nos termos do Artigo 19(b)(ii) do Anexo do Regulamento, pela prestação dos serviços de gestão, os Cotistas da Subclasse C pagarão à Gestora a Taxa de Gestão Subclasse C, equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse C.
- d. **Primeira Emissão:** A primeira emissão de Cotas Subclasse C terá as características descritas no Suplemento A anexo a este Apêndice.

**SUPLEMENTO C – 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE C DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.

A 1ª (primeira) emissão de Cotas Subclasse C do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Emissão”), terá as seguintes condições:

- a. **data de emissão:** data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas Subclasse C desta Emissão;
- b. **quantidade inicial:** até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas Subclasse C, em Sistema de Vasos Comunicantes com as Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B, a ser definido no âmbito da oferta pública de cotas da 1ª emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C (“Oferta”);
- c. **valor unitário:** R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”).
- d. **volume total:** até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em Sistema de Vasos Comunicantes entre Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C, a ser definido no âmbito da Oferta;
- e. **forma de colocação:** nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação;
- f. **coordenador líder da oferta e comissão de estruturação e distribuição:** **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78. Será devido ao coordenador líder e/ou instituições participantes contratadas um percentual equivalente a 4,00% (quatro por cento), acrescido de tributos (*gross up*), incidente sobre o volume de cotas distribuído exclusivamente das Cotas Subclasse C, sendo certo que esse custo deverá ser integralmente assumido pelas Cotas Subclasse Classe C.
- g. **oferta mínima:** A Primeira Emissão de Cotas será efetivada desde que o montante mínimo de R\$ 148.000.000,00 (cento e quarenta e oito milhões de reais) seja alcançado, podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre as Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes;
- h. **público-alvo da oferta das Cotas Subclasse C:** investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30/21;

- i. **investimento mínimo por investidor:** R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), correspondente a 500 (quinhentas) Cotas Subclasse C;
- j. **período de distribuição:** 180 (cento e oitenta) dias, nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- k. **Taxa de Distribuição Primária:** A Oferta não contará com Taxa de Distribuição Primária, esses custos serão cobertos diretamente pelo patrimônio de cada Subclasse;
- l. **forma de subscrição e integralização:** Por ocasião da subscrição das Cotas Subclasse C, cada Cotista deverá assinar (a) o termo de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor; (b) o respectivo Boletim de Subscrição, por meio do qual o Cotista se comprometerá a integralizar as Cotas Subclasse C subscritas nos termos do respectivo boletim de subscrição, mediante única Chamada de Capital a ser realizada pelo Administrador sob recomendação da Gestora, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:
 - I. nome e qualificação do subscritor;
 - II. número de Cotas Subclasse C subscritas;
 - III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
 - IV. condições para integralização de Cotas Subclasse C.
- m. A integralização das Cotas Subclasse C deverá ser feita por meio de uma única Chamada de Capital a ser realizada pelo Administrador, conforme orientação da Gestora, exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto no Boletim de subscrição, conforme aplicável.
- n. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.
- o. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos, em moeda corrente nacional, autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo. Não será permitida a aquisição de Cotas Subclasse C fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
- p. Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Artigo 1 da parte geral do

Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

D



Este documento foi assinado digitalmente por Jose Alexandre Gregorio Da Silva, Laila Cristina Duarte Ferreira e Acb Investimentos E Participacoes E Administracao.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 3AD0-0210-7578-157C.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/3AD0-0210-7578-157C> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 3AD0-0210-7578-157C



Hash do Documento

8467F5A52D4E8BA85B1ADFE34CC4B063390B2727D9B1A9A863D9D3FA220F8239

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 13/11/2024 é(são) :

- ☒ Jose Alexandre Gregorio Da Silva (Signatário) - 051.732.927-17
em 13/11/2024 18:20 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Laila Cristina Duarte Ferreira (Signatário) - 335.684.928-06 em
13/11/2024 18:19 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Antonio Carlos Briganti Bernardi (Signatário) - 17.357.365/0001-70
em 13/11/2024 18:18 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital - ACB INVESTIMENTOS E
PARTICIPACOES E ADMINISTRACAO - 17.357.365/0001-70



ANEXO II

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DA PRIMEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DO REGULAMENTO DO
BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE
LIMITADA
CNPJ/MF nº 57.376.810/0001-64**

Pelo presente instrumento particular, o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, no estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de terceiros, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 (“Administrador”), neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 57.376.810/0001-64 (“Fundo”), em conjunto com a prestadora de serviços de gestão da carteira do Fundo, qual seja, a **BASÍLICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório CVM nº 19.281, de 25 de fevereiro de 2021, a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 52, Itaim Bibi, CEP: 04531-003, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 24.979.104/0001-58 (“Gestora”), neste ato representada nos termos de seu contrato social, vêm formalizar o que segue:

CONSIDERANDO QUE:

- I. O Administrador, através do “*Instrumento Particular de Constituição do Daycoval D49 Fundo de Investimento Imobiliário*”, deliberou e aprovou a constituição do Fundo e o seu regulamento (“Regulamento”), em 20 de setembro de 2024;
- II. Na data de 13 de novembro de 2024, o Administrador e a Gestora, de forma conjunta, aprovaram a alteração, a reformulação integral e a consolidação do Regulamento, bem como a primeira emissão de cotas do Fundo (“Emissão”);
- III. Por um lapso, no âmbito da Emissão, os números de Cotas Subclasse A e de Cotas Subclasse B que representam o investimento mínimo por investidor nas Subclasses A e B, constantes dos itens “j” dos Suplementos A e B aos Apêndices A e B do Regulamento, respectivamente, se apresentaram de forma errônea; e

- IV. Até a presente data, não houve a subscrição das cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo o Administrador e a Gestora, de forma conjunta, responsáveis pela aprovação de eventuais alterações no Regulamento.

RESOLVEM DELIBERAR SOBRE:

1. A retificação dos números de Cotas Subclasse A e de Cotas Subclasse B que representam o investimento mínimo por investidor nas Subclasses A e B, constantes dos itens “j” dos Suplementos A e B aos Apêndices A e B do Regulamento, respectivamente, os quais, por um lapso, no âmbito da Emissão, se apresentaram de forma errônea. Desta forma, onde se lê: “j. investimento mínimo por investidor: R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas Subclasse A”; e “j. investimento mínimo por investidor: R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas Subclasse B;”, deve-se ler em substituição, para todos os fins e efeitos de direito, respectivamente: “j. investimento mínimo por investidor: R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondente a **100 (cem)** Cotas Subclasse A”; e “j. investimento mínimo por investidor: R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondente a **100 (cem)** Cotas Subclasse B;” e
2. A consolidação do Regulamento, com a finalidade exclusiva de refletir a retificação dos pontos supracitados, com a consequente ratificação dos demais dispositivos do Regulamento. O Regulamento consolidado passa a vigorar com a redação constante do anexo a este instrumento, sendo certo que referida versão substituirá por completo toda e qualquer versão anteriormente aprovada.

Estando, assim, deliberado, é o presente instrumento assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 18 de novembro de 2024.

BANCO DAYCOVAL S.A.

Administrador

BASÍLICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA.

Gestora

Este documento foi assinado digitalmente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Vitor Domingues Sobral, Jose Alexandre Gregorio Da Silva e Antonio Carlos Briganti Bernardi. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DEC3-AC71-63C2-0AC8.

PARTE GERAL DO REGULAMENTO DO

BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº: 57.376.810/0001-64



Regulamento em vigor a partir do dia 18 de novembro de 2024

=====

Este documento foi assinado digitalmente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Vitor Domingues Sobral, Jose Alexandre Gregorio Da Silva e Antonio Carlos Briganti Bernardi. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DEC3-AC71-63C2-0AC8.

SUMÁRIO

Capítulo I – Das Definições..... 03

Capítulo II - Características do Fundo.....08

Capítulo III - Dos Prestadores de Serviços Essenciais, Suas Obrigações, Responsabilidades e Vedações..... 09

Capítulo IV – Demais Prestadores de Serviços..... 15

Capítulo V – Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais..... 16

Capítulo VI – Dos Conflitos de Interesse..... 20

Capítulo VII – Propriedade Fiduciária..... 21

Capítulo VIII – Metodologia de Avaliação dos Ativos da Classe, do Patrimônio Líquido e das Cotas..... 22

Capítulo IX – Patrimônio Líquido Negativo..... 23

Capítulo X – Da Ordem de Alocação e dos Encargos do Fundo..... 24

Capítulo XI – Da Assembleia Geral de Cotistas 26

Capítulo XII – Informações Periódicas e Obrigatórias..... 33

Capítulo XIII – Das Demonstrações Contábeis..... 35

Capítulo XIV – Política do Exercício de Voto..... 36

Capítulo XV – Do Tratamento Tributário..... 36

Capítulo XVI – Arbitragem..... 37

Capítulo XVII – Disposições Finais..... 38

Este documento foi assinado digitalmente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Vitor Domingues Sobral, Jose Alexandre Gregorio Da Silva e Antonio Carlos Briganti Bernardi. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DEC3-AC71-63C2-0AC8.

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º - Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles na tabela abaixo. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; (g) todos os prazos previstos deste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (h) todas as referências a “Fundo” incluem todas as suas classes de cotas; e (i) todas as referências a “Regulamento” incluem seus anexos e apêndices, se houver.

Administrador	BANCO DAYCOVAL S.A. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela CVM a exercer profissionalmente atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais
Anexo	Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante deste Regulamento.
Apêndice A	Apêndice descritivo das Cotas Subclasse A, o qual será parte integrante deste Regulamento.
Apêndice B	Apêndice descritivo das Cotas Subclasse B, o qual será parte integrante deste Regulamento.
Apêndice C	Apêndice descritivo das Cotas Subclasse C, o qual será parte integrante deste Regulamento.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral ou especial de cotistas, ordinária ou extraordinária disciplinada no Capítulo XI deste Regulamento.
Ativos Alvo	São os ativos descritos no Artigo 6º do Anexo, incluindo o Ativo Imobiliário.
Ativo Imobiliário	É o Complexo Hospitalar.

Ativos Financeiros de Liquidez	Ativos financeiros que poderão integrar a carteira do Fundo: (i) títulos públicos emitidos pelo Tesouro Nacional; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima; (iii) cotas de fundos de investimento, com investimentos exclusivo nos ativos financeiros de liquidez relacionados nos itens anteriores; (iv) certificados de depósito bancário; e (v) certificados de recebíveis imobiliários.
Auditor Independente	Empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Boletins de Subscrição	Boletins de subscrição referente à distribuição de Cotas objeto das ofertas das Cotas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, ou qualquer outro documento equivalente de aceitação de oferta.
Capital Autorizado	Tem o significado constante no Artigo 27 do Anexo deste Regulamento.
Capital Integralizado	São as Cotas subscritas e efetivamente integralizadas no Fundo.
Classe	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe neste Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Complexo Hospitalar	É o complexo hospitalar localizado na cidade de Nova Iguaçu, estado do Rio de Janeiro, a ser desmembrado do imóvel de área maior objeto da matrícula nº 50027 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu, assim descrito e caracterizado: (i) um hospital de alta complexidade com 220 (duzentos e vinte) leitos, dos quais 50 (cinquenta) são destinados exclusivamente à Unidade de Terapia Intensiva (UTI), 12 (doze) salas cirúrgicas e oferece uma variedade de serviços, como Maternidade, Centro de Diagnóstico por Imagem, Laboratório, Pronto Atendimento, além de UTI para pacientes adultos e neonatais; e (ii) um estacionamento (<i>deck park</i>) com 250 (duzentas e cinquenta) vagas. O Complexo Hospitalar a ser adquirido pelo Fundo é composto por dois edifícios distintos, totalizando uma área

Este documento foi assinado digitalmente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Vitor Domingues Sobral, Jose Alexandre Gregorio Da Silva e Antonio Carlos Briganti Bernardi. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DEC3-AC71-63C2-0AC8.

	construída de 23.757,29 m ² (vinte e três mil setecentos e cinquenta e sete metros quadrados e vinte e nove décimos quadrados), sendo 15.621,42 m ² (quinze mil seiscentos e vinte e um metros quadrados e quarenta e dois décimos quadrados) na torre hospitalar de seis andares e 8.135,87 m ² (oito mil cento e trinta e cinco metros quadrados e oitenta e sete décimos quadrados) no estacionamento. O Complexo Hospitalar está em processo de desmembramento da matrícula de área maior e deverá resultar em 2 (duas) matrículas individuais, sendo uma para o hospital e outra para o estacionamento.
Conflito de Interesses	Qualquer situação assim definida nos termos do Capítulo VI deste Regulamento.
Cotas	Todas as cotas de emissão do Fundo.
Cotas Subclasse A	São as cotas subclasse A, emitidas nos termos do Apêndice A deste Regulamento.
Cotas Subclasse B	São as Cotas Subclasse B, emitidas nos termos do Apêndice B do Anexo.
Cotas Subclasse C	São as Cotas Subclasse C, emitidas nos termos do Apêndice C do Anexo.
Cotista Inadimplente	Cotista inadimplente, nos termos do Artigo 29 do Anexo deste Regulamento.
Cotistas	Em conjunto, os Cotistas Subclasse A, os Cotistas Subclasse B e os Cotistas Subclasse C
Cotistas Subclasse A	Todos os cotistas detentores das Cotas Subclasse A.
Cotistas Subclasse B	Todos os cotistas detentores das Cotas Subclasse B.
Cotistas Subclasse C	Todos os cotistas detentores das Cotas Subclasse C.
Custodiante	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início do Fundo	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série.
Datas de Pagamento	Datas de pagamento das amortizações e/ou distribuição de resultados do Fundo.
Demais Prestadores de Serviços	Prestadores de serviços contratados pelo Administrador e pela Gestora em nome do Fundo, nos termos do Capítulo IV do Anexo deste Regulamento.

Este documento foi assinado digitalmente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Vitor Domingues Sobral, Jose Alexandre Gregorio Da Silva e Antonio Carlos Briganti Bernardi. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DEC3-AC71-63C2-0AC8.

Destituição com Justa Causa da Gestora	A destituição da Gestora em decorrência da ocorrência de algumas das hipóteses de Justa Causa, conforme disposto no Artigo 29 deste Regulamento.
Destituição sem Justa Causa da Gestora	A destituição da Gestora sem a ocorrência de hipóteses de Justa Causa, conforme disposto no Artigo 28 deste Regulamento.
Dia Útil	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Disponibilidades	A soma algébrica de todos os valores em caixa e dos Ativos Financeiros de Liquidez.
Encargos do Fundo	Os custos e despesas descritos de responsabilidade do Fundo, nos termos do Capítulo X deste Regulamento.
Escriturador	O Administrador.
Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido	Eventos definidos no Capítulo IX do Anexo cuja ocorrência enseja a imediata verificação, pelo Administrador, se o Patrimônio Líquido está negativo.
Exigibilidade	As obrigações e os Encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes e outros passivos.
FII	Fundos de Investimento Imobiliário.
Fundo	BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
Gestora	BASÍLICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA. , sociedade empresária de responsabilidade limitada, devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório CVM nº 19.281, de 25 de fevereiro de 2021, a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 52, Itaim Bibi, CEP: 04531-003, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.979.104/0001-58.
Hurdle	Significa 100% (cem por cento) da variação do IPCA, acrescido de 8% a.a. (oito por cento ao ano), capitalizado e calculado <i>pro rata die</i> , considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até o 8º (oitavo) ano da Classe, contados da data de aquisição do Ativo Imobiliário.
Hurdle Final	Significa 100% (cem por cento) da variação do IPCA, acrescido de 10% a.a. (dez por cento ao ano), capitalizado e calculado <i>pro rata die</i> , considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir do 9º (nono) ano da Classe, contados da data de aquisição do Ativo Imobiliário até a data de alienação do referido Ativo Imobiliário.
Imóvel	É o Complexo Hospitalar, independentemente da quantidade de matrículas que o compõem.

Este documento foi assinado digitalmente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Vitor Domingues Sobral, Jose Alexandre Gregorio Da Silva e Antonio Carlos Briganti Bernardi. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DEC3-AC71-63C2-0AC8.

Investidores Autorizados	Investidores Qualificados e Investidores Profissionais, em conjunto.
Investidores Profissionais	Investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30/21.
Investidores Qualificados	Investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30/21.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
Justa Causa	As hipóteses de Justa Causa dispostas no Parágrafo Primeiro do Artigo 29 deste Regulamento.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Patrimônio Líquido	Patrimônio líquido da Classe.
Período Adicional	É o período adicional de duração do Fundo de 2 (dois) anos, a exclusivo critério da Gestora, os quais corresponderão, caso aplicáveis, aos 7º (sétimo) e 8º (oitavo) anos do Fundo, contados da Data de Início do Fundo.
Pessoas Ligadas	Pessoas ligadas conforme disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 32 deste Regulamento.
Política de Investimento	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Capítulo III do Anexo deste Regulamento.
Prazo de Duração	O prazo definido no Capítulo I do Anexo deste Regulamento.
Prestadores de Serviços Essenciais	O Administrador e a Gestora, em conjunto.
Regulamento	Este Regulamento. Todas as referências a este Regulamento incluirão o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices, se houver.
Resolução CVM nº 11/20	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada de tempos em tempos.
Resolução CVM nº 30/21	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada de tempos em tempos.
Resolução CVM nº 35/21	Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada de tempos em tempos.
Resolução CVM nº 160/22	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos.
Resolução CVM nº 175/22	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada de tempos em tempos.
Resultado do Fundo	O resultado conforme disposto no Parágrafo Primeiro do Artigo 35 do Anexo deste Regulamento.
Taxa de Administração	A taxa de administração, nos termos do Artigo 19 do Anexo deste Regulamento.

Taxa de Custódia	A taxa de custódia referente aos serviços prestados pelo Custodiante, nos termos Parágrafo Primeiro, alínea “c” do Artigo 19 do Anexo deste Regulamento
Taxa de Estruturação	A taxa de estruturação referente aos serviços prestados pela Gestora, nos termos do Artigo 21 do Anexo deste Regulamento.
Taxa de Gestão	A taxa referente aos serviços prestados de gestão do Fundo, conforme previsto no Parágrafo Primeiro, alínea “b” do Artigo 19 do Anexo deste Regulamento.
Taxa de Performance	A taxa de performance conforme previsto no Artigo 20 do Anexo deste Regulamento.
Tribunal Arbitral	É um instituto privado criado para resolver litígios através das técnicas de mediação, conciliação ou da própria arbitragem.
Unimed Nova Iguaçu	É a UNIMED NOVA IGUAÇU COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO LTDA. , sociedade limitada com sede na Rua Humberto Gentil Baroni, 180, Centro, cidade de Nova Iguaçu, estado do Rio de Janeiro, CEP 25255-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.714.533/0001-54.

CAPÍTULO II – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Artigo 2º - O BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, é regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Resolução CVM nº 175/22, incluindo o Anexo Normativo III à referida resolução, pela Instrução CVM 516, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro – O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

Parágrafo Segundo - O Fundo é constituído com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas.

Parágrafo Terceiro – O Fundo tem o Prazo de Duração da Classe.

Parágrafo Quarto - As disposições relativas à Classe encontram-se no Anexo.

Parágrafo Quinto – O Fundo tem por objetivo proporcionar aos seus Cotistas a valorização de suas Cotas, bem como a obtenção de renda e ganho de capital, por meio da aquisição, locação e alienação, quando oportuno, do Complexo Hospitalar, nos termos da legislação aplicável, bem como da Política de Investimento disposta no Anexo. A Classe e/ou Fundo adquirirá 100% (cem por cento) do Complexo Hospitalar e firmará, com a Unimed Nova Iguaçu, um contrato atípico de locação (*sale and leaseback*) pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, sendo certo que, ao completar 25 (vinte e cinco) anos de prazo de locação, a Unimed Nova Iguaçu poderá optar (i)

pela rescisão antecipada do contrato atípico de locação sem nenhuma penalidade ou (ii) pela permanência no Ativo Imobiliário com as mesmas obrigações até o término do prazo de locação de 50 (cinquenta) anos originalmente avençado.

Parágrafo Sexto – As demais características relacionadas ao objetivo do Fundo ou ao Ativo Imobiliário estarão definidos no Anexo a este Regulamento.

CAPÍTULO III – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, SUAS OBRIGAÇÕES, RESPONSABILIDADES E VEDAÇÕES

Seção I – Administração Fiduciária

Artigo 3º - A atividade de administração do Fundo será exercida pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizado pela CVM a exercer profissionalmente atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019. (“Administrador”).

Artigo 4º - O Administrador, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

Artigo 5º - Compete ao Administrador, observado o disposto neste Regulamento:

- a) considerando a orientação da Gestora, realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do Fundo;
- b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, conforme aplicável;
- c) considerando a orientação da Gestora, abrir e movimentar contas bancárias;
- d) representar a Classe e/ou Fundo em juízo e fora dele;
- e) considerando a orientação da Gestora, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- f) considerando a orientação da Gestora, deliberar sobre a emissão de novas Cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- g) considerando a orientação da Gestora, realizar todas as operações referentes ao Ativo Imobiliário, incluindo investimentos e desinvestimentos, bem como dos bens e direitos que compõem o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;
- h) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que compõem o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem

prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos Financeiros de Liquidez;

i) considerando a orientação da Gestora, providenciar, conforme aplicável, a averbação das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, no competente cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

(i) não integram o ativo do Administrador;

(ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

(iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

(v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

(vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir as obrigações assumidas pela Classe, na forma permitida pela lei e pela regulamentação.

j) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

(i) a documentação relativa às operações do Fundo; e

(ii) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, quando for o caso;

k) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

l) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe;

m) fiscalizar e monitorar o andamento do Ativo Imobiliário, sempre com o auxílio da Gestora, conforme previsto no Acordo Operacional.

Artigo 6º - Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, o Administrador obriga-se a:

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

i) o registro de Cotistas;

ii) o livro de atas de Assembleias Gerais de Cotistas;

iii) o livro ou a lista de presença de Cotistas;

iv) os pareceres do Auditor Independente; e

v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe.

b) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

c) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

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

- e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- f) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe e/ou da Subclasse;
- g) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do Artigo 90 deste Regulamento;
- h) observar as disposições deste Regulamento;
- i) cumprir as deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, bem como as recomendações da Gestora, nos termos deste Regulamento;
- j) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e
- k) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Artigo 7º - No caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, o Administrador deverá manter a documentação referida na alínea “a” do Artigo 6º deste Regulamento até o término de tal inquérito, bem como deverá:

- a) sem qualquer restrição, não limitar e executar as operações de locações e alienação do Complexo Hospitalar, se for o caso, conforme recomendação da Gestora;
- b) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei e das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM; (ii) do presente Regulamento, em especial as disposições da Política de Investimento do Fundo; e (iii) das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e decisões da Gestora;
- c) receber e transferir ao patrimônio do Fundo dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores recebidos pelo Fundo em decorrência do investimento nos Ativos Alvo, e, conforme aplicável, em Ativos Financeiros de Liquidez;
- d) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- e) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- f) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento; e

g) executar as operações de pagamento dos rendimentos pelo Fundo, conforme recomendação da Gestora, conforme aplicável e observada a Política de Investimento do Fundo e a regulamentação aplicável.

Seção II – Da gestora e suas obrigações

Artigo 8º - O Fundo é gerido pela **BASÍLICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, instituição devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório CVM nº 19.281, de 25 de fevereiro de 2021, a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 52, Itaim Bibi, CEP: 04531-003, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.979.104/0001-58 (“Gestora”).

Artigo 9º - A Gestora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir os Ativos Alvo, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição, investimento e alienação, em nome do Fundo, dos Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

Parágrafo Único - A Gestora deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Artigo 10 – Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora obriga-se a:

- a) selecionar quaisquer negócios, incluindo, imobiliários, a serem realizados pelo Fundo, executando todas as operações de investimento e desinvestimento pelo Fundo nos Ativos Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo;
- b) monitorar e fiscalizar o cronograma físico-financeiro, bem como o andamento das obras relacionadas aos Ativos Alvo, conforme aplicável;
- c) prospectar, selecionar, avaliar, negociar, executar, e, conforme o caso, orientar o Administrador sobre potenciais aquisições de Ativos Alvo pelo Fundo, conforme aplicável;
- d) conduzir, monitorar, executar e acompanhar a implementação de benfeitorias visando a manutenção e valorização do Ativo Imobiliário integrante da carteira do Fundo, promovendo a otimização de rentabilidade do Ativo Imobiliário;
- e) identificar, avaliar, executar potenciais propostas, vinculantes ou não vinculantes, para aquisição investimento e alienação de Ativos Alvo que integrem ou que possam a vir a integrar a carteira do Fundo;
- f) gerir os Ativos Alvo, conforme o caso, bem como executar as decisões de investimento e/ou desinvestimento;
- g) auxiliar o Administrador na elaboração dos formulários com informações aos Cotistas, de acordo com a legislação aplicável;

- h) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelos Cotistas e pelo Administrador;
- i) manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, conforme aplicável;
- j) exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas;
- k) auxiliar o Administrador na execução das operações de pagamento dos rendimentos pelo Fundo, observada a Política de Investimento do Fundo;
- l) exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da Gestora;
- m) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo no Imóvel;
- n) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias do Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo;
- o) indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação do Imóvel, se necessário;
- p) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- q) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- r) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- s) informar ao Administrador, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo, conforme o caso;
- t) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe; e
- u) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe.

Seção III – Das vedações aos Prestadores de Serviços Essenciais

Artigo 11 – É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

- (a) receber depósito em conta corrente;
- (b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM nº 175/22 e por este Regulamento;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;
- (d) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;
- (e) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (f) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e
- (g) praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 12 - Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos da Classe:

- a) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- b) aplicar no exterior recursos captados no país;
- c) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- d) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre: **(1)** a Classe e o Administrador ou a Gestora; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido; **(3)** a Classe e o representante de cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;
- e) realizar operações com Ativos Financeiros de Liquidez ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- f) 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;
- g) 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;
- h) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;
- i) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e
- j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM.

Parágrafo Único. A vedação prevista na alínea (j) do “*caput*” deste artigo não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Artigo 13 – Empréstimos: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Artigo 14 – A Gestora poderá contrair empréstimos, em nome do Fundo e/ou de uma subclasse, para fazer frente ao inadimplemento de qualquer Cotista que deixe de integralizar as Cotas por ele subscritas, observado o disposto no artigo 113, V, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22. Cumpre ressaltar que a Gestora não poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM.

Artigo 15 - É vedado à Gestora receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão de investimento.

Seção IV – Das responsabilidades

Artigo 16 - O Administrador, a Gestora e os Demais Prestadores de Serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários a este Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175/22.

Parágrafo Único - Para fins do “caput” deste Artigo, a aferição da responsabilidade do Administrador, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas **(a)** na Resolução CVM nº 175/22 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(b)** neste Regulamento, incluindo o Anexo, os seus suplementos e os apêndices, se houver; e **(c)** nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

CAPÍTULO IV - DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 17 - O Administrador deve contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pelo Administrador;
- b) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pelo Administrador; e
- c) auditoria independente.

Artigo 18 - O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- a) distribuição primária de cotas;
- b) consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar a avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
- c) formador de mercado para as cotas, se for o caso;
- d) custódia de Ativos Financeiros de Liquidez.

Parágrafo Primeiro - Os serviços mencionados nos itens acima são de contratação facultativa, exceto os serviços mencionados na alínea “d” acima, obrigatório, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo, devendo ser prestados diretamente pelo Administrador, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador e da responsabilidade do seu diretor responsável nomeado nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Segundo- É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros de Liquidez que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Artigo 19 - Sem prejuízo do disposto nos itens acima, o Administrador será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços por ele contratado, em nome do Fundo, em especial se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

Artigo 20 - A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- a) empresa especializada a prestar serviços de análise e acompanhamento dos imóveis, bem como para consolidar dados econômicos e financeiros dos empreendimentos para fins de monitoramento;
- b) intermediação de operações para a carteira da Classe;
- c) classificação de risco das Cotas;
- d) empresa especializada para administrar as locações do Complexo Hospitalar integrante do patrimônio da Classe; e
- e) empresa especializada para desenvolver o processo de alienação do Complexo Hospitalar integrante do patrimônio da Classe.

Parágrafo Primeiro - A Gestora será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços por ele contratados, em nome do Fundo, em especial, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

Parágrafo Segundo - Desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão contratar, em nome do Fundo, outros serviços, além daqueles previstos neste capítulo, conforme legislação aplicável.

Artigo 21 – Os Demais Prestadores de Serviços da Classe, caso haja, poderão estar dispostos no Anexo.

CAPÍTULO V - SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 22- O Administrador e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos, no caso do Administrador, ou para o exercício

profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora.

Artigo 23 - Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado ao Administrador renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 26 deste Regulamento, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 24 – Na hipótese de: (i) renúncia; e (ii) descredenciamento dos Prestadores de Serviços Essenciais, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias contados da referida convocação, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

Parágrafo Único - Na ocorrência de uma das hipóteses acima, é facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas prevista no *caput*, caso ao Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Descredenciamento

Artigo 25 - Sem prejuízo do disposto no “*caput*” do Artigo 24 acima, no caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas de que trata o “*caput*” do referido Artigo.

Parágrafo Único - Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas prevista no “*caput*” Artigo 24, a Classe e/ou Fundo deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e o Administrador, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

Renúncia

Artigo 26 - Os Prestadores de Serviços Essenciais também podem renunciar a seus cargos. Nesses casos, o Administrador deverá convocar a Assembleia Geral de Cotistas prevista no “*caput*” do Artigo 24 para que seja deliberado acerca da substituição do prestador de serviço que renunciou. No caso da renúncia da Gestora, esta deverá notificar o Administrador sobre o pedido de renúncia, para que então o Administrador realize a convocação.

Parágrafo Primeiro - No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia.

Parágrafo Segundo - Caso a Assembleia Geral de Cotistas referida no “*caput*” do Artigo 24 acima aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de

serviço habilitado para substituí-lo, o Administrador deverá convocar uma nova Assembleia Geral de Cotistas para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

Parágrafo Terceiro - Se **(a)** a Assembleia Geral de Cotistas prevista no “*caput*” do Artigo 24, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 3 (três) convocações; ou **(b)** tiver decorrido o prazo estabelecido no Parágrafo Primeiro do Artigo 26 acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e o Administrador, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

Parágrafo Quarto - No caso de renúncia do Administrador ou da Gestora, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

Substituição do Prestador de Serviços Essencial por Assembleia Geral de Cotistas

Artigo 27 - Na hipótese de substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais, o Administrador deverá convocar a Assembleia Geral de Cotistas prevista no “*caput*” do Artigo 24, a ser realizada em até 15 (quinze) dias contados da referida convocação, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

Parágrafo Único - No caso da substituição da Gestora por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, esta poderá ocorrer com ou sem Justa Causa, observado os critérios estabelecidos abaixo.

Substituição da Gestora sem Justa Causa

Artigo 28 - Observado o disposto neste Regulamento, a substituição da Gestora está sujeita ao disposto no Artigo 58, Parágrafo Primeiro, deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - No caso da Destituição da Gestora sem Justa Causa, a Gestora fará jus à Taxa de Gestão a ela devida, até a data em que exercer suas funções ou até liquidação do Fundo, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*. Ademais, quanto à Taxa de Performance, a Gestora fará jus ao valor que seria devido a ela até o momento de sua destituição, bem como ao valor que lhe seria devido ao final do Prazo de Duração do Fundo caso ela não tivesse sido substituída como Gestora, sendo que o pagamento da referida taxa ocorrerá somente quando houver a distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas, via amortização ou por qualquer

outra forma de distribuição de resultados, até que seja atingido o valor devido a Gestora à título da referida taxa.

Parágrafo Segundo - O pagamento da Taxa de Performance nas Datas de Pagamento deverá ser priorizado com relação a distribuição dos resultados do Fundo aos Cotistas, devendo ser pago à Gestora antes da efetiva distribuição aos Cotistas até que o valor devido seja alcançado.

Substituição da Gestora Com Justa Causa

Artigo 29 - Caso a substituição da Gestora seja decorrente de qualquer hipótese de Justa Causa, dispostas no Parágrafo Primeiro abaixo, o Administrador deverá convocar uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da destituição da Gestora com Justa Causa ("Destituição com Justa Causa da Gestora").

Parágrafo Primeiro - Configuram-se Justa Causa as hipóteses abaixo:

- (i) caso a Gestora suspenda suas atividades por qualquer período de tempo, desde que seja decorrente de insolvência, liquidação, dissolução, falência, intervenção ou recuperação judicial ou extrajudicial. Nos casos de falência, intervenção ou recuperação judicial ou extrajudicial, estes devem ter sido decretados por meio de decisão judicial transitada em julgado e/ou obtenção do pedido de falência deferido em juízo competente em qualquer instância;
- (ii) na prática de, pelo menos, 1 (uma) das condutas abaixo previstas, pela Gestora ou qualquer uma de suas afiliadas:
 - (a) tenha atuado mediante fraude, dolo ou má-fé, no desempenho de suas atividades e/ou responsabilidades, cuja comprovação deverá ser reconhecida em decisão judicial transitada em julgado;
 - (b) tenha sido descredenciada para o exercício de suas atividades de prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos de terceiros";
 - (c) teve sua falência, intervenção ou recuperação judicial ou extrajudicial decretada por meio de decisão judicial transitada em julgado e/ou obteve pedido de falência deferido em juízo competente em qualquer instância;
 - (d) descumprimento das disposições constantes neste Regulamento, conforme decisão judicial transitada em julgado;
- (iii) em caso de qualquer decisão:
 - (a) arbitral, administrativa ou judicial que esteja em fase de cumprimento de sentença/execução e cujos efeitos não estejam sob efeito suspensivo em virtude de interposição do recurso cabível, em âmbito administrativo ou judicial, em face da Gestora, que, comprovadamente, afete a capacidade de exercício de suas respectivas funções; ou
 - (b) criminal condenatória, inclusive sobre condutas decorrentes do crime de corrupção, em face da Gestora.

Parágrafo Segundo - A Destituição com Justa Causa da Gestora deverá ser aprovada pelos Cotistas do Fundo que representem a maioria das Cotas emitidas, ou seja, é necessária a aprovação por 50% + 1 (cinquenta por cento mais um) voto das Cotas emitidas, excluindo os votos de qualquer cotista conflitante e não independentes, que não terá direito a votar.

Parágrafo Terceiro - No caso da Destituição com Justa Causa da Gestora, a Gestora fará jus à Taxa de Gestão a ele devida até a data em que exercer suas funções ou até liquidação do Fundo, calculada *pro rata temporis* e não terá direito a qualquer Taxa de Performance futura, sendo certo que as Taxas de Performance passadas não serão devolvidas.

Artigo 30 - O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(a)** colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e **(b)** prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

Artigo 31 - Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre **(a)** a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou **(b)** a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

CAPÍTULO VI – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 32 - Os atos que caracterizem Conflito de Interesses entre a Classe e o Administrador ou a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesse:

- a)** aquisição, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direitos reais sobre imóvel pela Classe, do imóvel de propriedade do Administrador, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas;
- b)** alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de uso de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte o Administrador, a Gestora ou de pessoas a eles ligadas;
- c)** aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador e/ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

- d)** contratação, pela Classe, de Pessoas Ligadas ao Administrador e/ou a Gestora para prestação de serviços previstos no Artigo 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e
- e)** aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do Administrador, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas.

Parágrafo Segundo – O disposto na alínea “d” do Parágrafo Primeiro acima, no caso de prestador de serviços de distribuição de cotas, não é aplicável quando a distribuição das cotas forem constitutivas do patrimônio inicial da Classe, ou seja, seja uma primeira distribuição de cotas da referida Classe e/ou Subclasse.

Parágrafo Terceiro - Consideram-se Pessoas Ligadas:

- a)** a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da Gestora, de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- b)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, da Gestora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- c)** parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas acima.

Artigo 33 - Caso haja informação sobre a existência de qualquer conflito de interesse, efetivo ou em potencial, o Administrador e/ou a Gestora, conforme o caso, deverão imediatamente solicitar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a resolução de tal conflito de interesse, em Assembleia Geral de Cotistas a ser instalada nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO VII – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Artigo 34 - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou Classe serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e/ou Classe e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo e/ou Classe, conforme orientações a serem encaminhadas pela Gestora, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

Artigo 35 - No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou Classe, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea “i” do Artigo 5º deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo e/ou Classe.

Artigo 36 - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Ativos Alvo mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

Artigo 37 - O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre qualquer Ativo Alvo integrante do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO VIII – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS

Artigo 38 - O Patrimônio Líquido corresponderá à soma algébrica de suas Disponibilidades com o valor da carteira de investimentos, incluindo o investimento no Ativo Imobiliário, mais os valores a receber, observadas as autorizações legais, mais outros ativos, deduzidas as suas Exigibilidades, menos outros passivos.

Artigo 39 - Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, o Ativo Imobiliário, mais os valores a receber, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e à Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos. As demonstrações contábeis do Fundo, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão apuradas da seguinte forma:

a) o investimento no Ativo Imobiliário será contabilizado pelo valor de mercado conforme laudo de avaliação do Imóvel, elaborado a partir da data de investimento e da autorização de utilização, incluindo o ato administrativo do "Habite-se", sendo atualizado anualmente, com observância aos procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor; e

b) os Ativos Financeiros de Liquidez que integrem a carteira do Fundo serão precificados pelo seu valor de mercado, de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado), e de acordo com o manual de precificação de ativos do custodiante.

Artigo 40 - Caso o Administrador identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

Parágrafo Único. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

CAPÍTULO IX - PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

Artigo 41 – Caso seja verificado, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, o Administrador imediatamente **(a)** suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; **(b)** comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e **(c)** divulgará fato relevante, nos termos do Artigo 68 deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, o Administrador deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, “a”, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e **(b)** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo Segundo - Se, após a adoção das medidas previstas no “*caput*” pelo Administrador, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no Parágrafo Primeiro acima será facultativa.

Parágrafo Terceiro - Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia Geral de Cotistas de que trata a alínea “b” do Parágrafo Primeiro deste Artigo, o Administrador verificar que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste Capítulo, devendo o Administrador divulgar novo fato relevante, nos termos Artigo 68 deste Regulamento, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo Quarto - Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia Geral de Cotistas de que trata a alínea “b” do Parágrafo Primeiro deste Artigo, e anteriormente à sua realização, o Administrador verificar que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Assembleia Geral de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no Parágrafo Quinto abaixo.

Parágrafo Quinto - Na Assembleia Geral de Cotistas prevista na alínea “b” do Parágrafo Primeiro deste Artigo, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22: **(a)** o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; **(b)** a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; **(c)** a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e **(d)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Parágrafo Sexto - A Gestora será obrigado a comparecer à Assembleia Geral de Cotistas prevista na alínea “b” do Parágrafo Primeiro deste Artigo, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia Geral de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Parágrafo Sétimo - Se a Assembleia Geral de Cotistas de que a alínea “b” do Parágrafo Primeiro deste Artigo não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das

alternativas referidas no Parágrafo Quinto acima, o Administrador deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Artigo 42 - A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

Artigo 43 - Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o Administrador deverá divulgar fato relevante, nos termos do Artigo 68 deste Regulamento.

Parágrafo Único - Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia do Administrador conforme o Artigo 26 acima, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Gestão e Taxa de Administração terão prioridade em relação aos demais Encargos do Fundo e da Classe e/ou da subclasse.

Artigo 44 - Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, o Administrador deverá **(a)** divulgar fato relevante, nos termos do Artigo 68 deste Regulamento; e **(b)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

CAPÍTULO X - DA ORDEM DE ALOCAÇÃO E DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 45 - Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas até a liquidação da Classe, o Administrador obrigará-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às Exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- a) pagamento do preço de aquisição e/ou investimento do Ativo Imobiliário;
- b) pagamento dos Encargos do Fundo, incluindo a Taxa de Administração, Taxa de Gestão, e Taxa de Performance; e
- c) distribuição aos Cotistas dos resultados auferidos pelo Fundo, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

Artigo 46 - Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, constituem Encargos do Fundo as seguintes despesas:

- a) Taxa de Estruturação, Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance;
- b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais e/ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou Política de Investimento;
- c) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/22;

- d)** despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe e/ou Subclasse, inclusive comunicações aos Cotistas;
- e)** gastos com viagens, traslados, hospedagem, alimentação e outros expedientes de interesse do Fundo para os funcionários e/ou membros da Gestora, agindo em nome e no interesse do Fundo;
- f)** gastos da distribuição de Cotas, bem como sua admissão para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, sem prejuízo da possibilidade de tais encargos serem arcados pelos subscritores das cotas que serão admitidas à negociação;
- g)** honorários e despesas do com Auditor Independente, avaliadores, advogados e ANBIMA;
- h)** comissões, emolumentos e outros expedientes de interesse do Fundo a serem pagos sobre as operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda ou locação do Ativo Imobiliário que componha seu patrimônio;
- i)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo e da Classe, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- j)** honorários e despesas do Auditor Independente;
- k)** gastos derivados de seguro e da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções;
- l)** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe;
- m)** despesas com a realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- n)** taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- o)** investimentos e gastos necessários com a construção, desenvolvimentos e à manutenção, conservação e reparos dos ativos integrantes, direta ou indiretamente, do patrimônio do Fundo;
- p)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia do empreendimento;
- q)** despesas relacionadas a taxas condominiais, IPTU e outras taxas do empreendimento;
- r)** taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- s)** despesas com o registro de documentos em cartório, se for o caso;
- t)** despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- u)** despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira da Classe;
- v)** pagamento dos rendimentos das Cotas pelo Fundo;
- w)** na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Estruturação, Taxa de Administração, na Taxa de Gestão ou na Taxa de Performance, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, montantes devidos aos fundos investidores;
- x)** despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
- y)** despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e deste Regulamento, conforme o caso;
- z)** despesas com a contratação da agência classificadora de risco, se houver;
- aa)** gastos decorrentes de quaisquer avaliações que sejam obrigatórias;
- bb)** honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

cc) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:

- (i)** consultoria especializada;
- (ii)** empresa especializada para administrar as locações do Ativo Imobiliário integrantes do patrimônio da Classe. e
- (iii)** empresa especializada para desenvolver o processo de alienação do Complexo Hospitalar integrante do patrimônio da Classe.

Parágrafo Único. Fica desde já certo e ajustado, que caso algum Prestador de Serviço Essencial realize o pagamento de um Encargo do Fundo, o Fundo deverá reembolsar o Prestador de Serviço Essencial no montante equivalente a referido Encargo do Fundo em até 2 (dois) Dias Úteis contados da devida apresentação de documento comprobatório do pagamento. Adicionalmente, caso referido pagamento tenha sido realizado antes da primeira emissão de Cotas do Fundo a título de adiantamento, o reembolso deverá ser realizado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Início do Fundo.

Artigo 47 - Qualquer despesa não prevista no “*caput*” deste Artigo como um Encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

Artigo 48 - Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os Encargos do Fundo e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 49 - Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- a)** deliberar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b)** alterar o presente Regulamento, exceto nas demais hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro deste Artigo;
- c)** substituição e/ou destituir o Administrador, incluindo a eleição do novo prestador de serviço;
- d)** substituição e/ou destituir a Gestora com ou sem Justa Causa, incluindo a eleição do novo prestador de serviço;
- e)** autorizar novas emissões de cotas do Fundo, com a definição dos termos e condições para a emissão, observado o Capital Autorizado;
- f)** deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou da classe de cotas;
- g)** deliberar quanto à dissolução e liquidação da Classe, incluindo a liquidação que não seja em espécie;
- h)** deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- i)** eleger e destituir o representante dos Cotistas, nos termos deste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, observado o disposto no Artigo 20 do Anexo III da Resolução CVM nº 175/22;

- j) apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se for o caso;
- k) alterar a Taxa de Administração, Taxa de Estruturação e Taxa de Gestão;
- l) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- m) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo;
- n) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas no Parágrafo Quinto do Artigo 42 acima;
- o) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- p) deliberar previamente sobre a eventual contratação do Administrador, da Gestora ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado; e
- q) deliberar pela alteração da Taxa de Performance.

Parágrafo Primeiro - O presente Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia Geral de Cotistas, quando exclusivamente requerido pela Gestora ou Administrador, sempre em comum acordo, conforme as normas legais ou regulamentares, nas seguintes hipóteses: **(a)** necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; **(b)** necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou **(c)** redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e Taxa de Performance.

Parágrafo Segundo – Quando realizadas as alterações referidas na alínea “a” e “b” do Parágrafo Primeiro acima, estas deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da sua implementação. A alteração referida no inciso “c” do Parágrafo Primeiro acima deverá ser comunicada aos Cotistas imediatamente.

Artigo 50 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita pelo Administrador, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.

Artigo 51 - Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação ou, ainda, o representante de Cotistas, poderão, a qualquer tempo, requerer a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse da Classe ou da comunhão de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - O pedido de convocação da Assembleia Geral de Cotistas pela Gestora, pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo representante de Cotistas será dirigido ao Administrador, que, por sua vez, deverá convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia Geral de Cotistas serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Segundo - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser encaminhada pelo Administrador a cada Cotista e disponibilizada nas páginas do Administrador, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

Parágrafo Terceiro - Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Artigo 65 abaixo. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam da aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 52 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, (i) 30 (trinta) dias no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias no caso das assembleias gerais extraordinárias; e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

Parágrafo Único - Para efeito do disposto no “*caput*”, caso a Assembleia Geral de Cotistas não seja instalada, admite-se a realização de uma segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas. Para tal, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

Artigo 53 - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 54 - O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleia Geral de Cotistas:

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) 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 congênere com a CVM para esse fim; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Artigo 55 - Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, da mesma norma devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o “*caput*” incluem:

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

Artigo 56 - Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passa a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Primeiro - O pedido de que trata o “*caput*” 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 à Resolução CVM nº 175/22, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo Segundo - O percentual de que trata o *caput* deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Terceiro - Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no “*caput*”, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos neste regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias contados do uso da prerrogativa, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 57 - A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista.

Artigo 58 - Todas as decisões em Assembleias Gerais de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses dispostas abaixo, que deverão ser aprovadas por quórum qualificado. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas e/ou presentes na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro. As deliberações referentes às matérias previstas nas alíneas (b), (c), (d), (f), (g), (j), (k) e (l) do *caput* do Artigo 49 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- (a) 25% (cinquenta e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Segundo. A Destituição sem Justa Causa da Gestora poderá ocorrer somente após 6 (seis) anos, contados da Data de Início do Fundo, ou seja, a Gestora poderá ser substituída somente no Período de Desinvestimento do Fundo.

Parágrafo Terceiro. A deliberação referente à alteração da Taxa de Performance, prevista na alínea (q) do “caput” do Artigo 49 deste Regulamento, está sujeita ao disposto no Artigo 58, Parágrafo Primeiro, deste Regulamento, sendo certo que, caso venha a ser permitido pela CVM, o quórum para deliberação acerca da alteração da Taxa de Performance passará a ser de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) das Cotas.

Parágrafo Quarto. Os percentuais de que tratam os Parágrafo Primeiro e Segundo deste Artigo deverão ser determinados com base no número de Cotistas da Classe indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo Quinto. O pedido de representação em Assembleia Geral de Cotistas, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, eletrônica, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

Artigo 59 - É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no Parágrafo Sexto, (a) do Artigo 58 acima.

Parágrafo Primeiro - Ao receber a solicitação de que trata o “caput”, o Administrador 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.

Parágrafo Segundo - Nas hipóteses do “caput”, o Administrador pode exigir:

- (a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Terceiro - É vedado ao Administrador do Fundo:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o “caput” do Artigo 60 acima;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Segundo acima.

Artigo 60 - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pela Classe ou Subclasse afetada.

Artigo 61 - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da respectiva Classe.

Artigo 62 - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Artigo 63 - Ressalvado o disposto nos Parágrafos Primeiro e Segundo deste Artigo, não poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas **(a)** os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; **(b)** os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; **(c)** as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo Primeiro - A vedação de que trata o “caput” não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nas alíneas “a” à “d” acima; ou **(b)** houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pelo Administrador.

Parágrafo Segundo – Sem prejuízo do disposto acima, as vedações acima, não são aplicáveis às subclasses destinadas à Investidores Profissionais, conforme artigo 114 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

Parágrafo Segundo - A vedação de que trata o “caput” acima também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia Geral de Cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

Parágrafo Terceiro - Previamente ao início das deliberações, cabe ao cotista de que trata o “caput” deste Artigo declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Artigo 64 - A Assembleia Geral de Cotistas será realizada de modo parcial ou exclusivamente eletrônico, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação, observado o Parágrafo Primeiro abaixo.

Parágrafo Primeiro. Os cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que previsto no edital de convocação e desde que recebida pelo Administrador com, no mínimo, 2 (dois) dias de antecedência da realização da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto na legislação e normativos vigentes.

Parágrafo Segundo. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia Geral de Cotistas seja realizada de modo parcialmente eletrônico.

Parágrafo Terceiro. O Administrador deverá tomar as medidas para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que deverão ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação dos Cotistas.

Artigo 65 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por correio eletrônico dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da referida comunicação, no caso de Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, e de 15 (quinze) dias contados do recebimento da referida comunicação, no caso de Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Parágrafo Primeiro. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de correio eletrônico formalizando o seu respectivo voto.

Parágrafo Segundo. - A ausência de resposta do Cotista à consulta apresentada pelo Administrador será considerada como não comparecimento à respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Terceiro. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na mesma forma prevista no Parágrafo Primeiro acima.

Artigo 66 - O resumo das decisões da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser disponibilizado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data da sua realização.

CAPÍTULO XII - INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

Artigo 67 - As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe deverão ser divulgadas nas páginas do Administrador e da Gestora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis para os Cotistas.

Parágrafo Único - O Administrador deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 68 - O Administrador será obrigada a divulgar, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. A Gestora e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente o Administrador sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

Parágrafo Primeiro - Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, alienar ou manter as Cotas.

Parágrafo Segundo - Qualquer fato relevante deverá ser **(a)** comunicado a todos os Cotistas; **(b)** informado à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(c)** divulgado na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(d)** mantido nas páginas do Administrador, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

Parágrafo Terceiro - São exemplos de fatos potencialmente relevantes:

- (a)** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas;
- (b)** observado o disposto no Anexo, a contratação de formador de mercado e o término da prestação de tal serviço;
- (c)** mudança na classificação de risco atribuída à Classe ou a subclasse de Cotas;
- (d)** a substituição do Administrador ou da Gestora;
- (e)** a fusão, a incorporação, a cisão ou a transformação da Classe;
- (f)** a alteração do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação;
- (g)** o cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (h)** a emissão de novas Cotas;
- (i)** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe;
- (j)** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância do Imóvel e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;
- (k)** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;
- (l)** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e
- (m)** a venda ou locação do Imóvel, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

Artigo 69 - Ressalvado o disposto no Parágrafo Único deste Artigo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e o Administrador, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

Parágrafo Único - O Administrador fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

Artigo 70 - O Administrador deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM nº 175/22;
- b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM nº 175/22;
- c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - (i) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente; e
 - (ii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.
- d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único - O Administrador deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K, mencionado na alínea “ii” (c) do “*caput*” deste Artigo, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Artigo 71 - O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

- a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- c) fatos relevantes;
- d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da referida norma, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e

f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

Artigo 72 - No caso de Classes não listadas em mercado organizado de valores mobiliários e que sejam, cumulativamente, exclusivas, dedicadas exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, a divulgação das avaliações de que trata a alínea “d” do Artigo 71 acima, é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas quando requeridas.

CAPÍTULO XIII – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Artigo 73 - O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, bem como dos demais prestadores de serviços do Fundo e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, sendo auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

Artigo 74 - O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano. As demonstrações contábeis deverão ser auditadas por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras devem ser elaboradas e divulgadas observando-se a natureza dos ativos em que serão investidos os recursos da Classe, de acordo com as regras específicas editadas pela CVM.

CAPÍTULO XIV - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

Artigo 75 - A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira da Classe, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

Parágrafo Único – A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e das Classes, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

Artigo 76 – A Gestora, se verificar potencial Conflito de Interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira da Classe.

Artigo 77 - A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Parágrafo Único - A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: www.basilicapartners.com

CAPÍTULO XV – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 78 - O disposto neste Capítulo XV foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor. Há exceções inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Artigo 79 - Regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte (“**IRRF**”), exceto os auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Artigo 80 - O imposto de renda pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

Artigo 81 - Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“**Lei nº 9.779/99**”), para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, ao Administrador envidará melhores esforços para que (a) o Fundo receba investimento conforme disposto na legislação em vigor; e (b) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Artigo 82 - Não obstante o disposto nos itens acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa física ficará isento do IRRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779/99, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Artigo 83 - Regra geral, os cotistas não-residentes no Brasil (“INR”) sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos INR que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e previsão no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos INR ficam sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação. Por outro lado, os rendimentos distribuídos aos cotistas em JTF decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento) tal como previsto para investidores residentes no Brasil.

Artigo 84 - Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos INR pessoas físicas também serão isentos de tributação pelo IRRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

Artigo 85 - O Administrador e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XVI – ARBITRAGEM

Artigo 86 - Os conflitos oriundos da interpretação e/ou implementação do disposto neste Regulamento serão solucionados por arbitragem, de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o regulamento da referida Câmara.

Parágrafo Primeiro - A arbitragem será realizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. Caso as partes ou o Tribunal Arbitral entendam ser necessária a prática de atos (como coleta de provas ou condução de audiências) em local distinto da sede da arbitragem, o Tribunal Arbitral poderá determinar, justificadamente, a prática de tais atos em outras localidades.

Parágrafo Segundo - A arbitragem deverá ser conduzida e decidida observando as leis da República Federativa do Brasil e o Tribunal Arbitral não deverá emitir decisão baseada em equidade.

Parágrafo Terceiro - A arbitragem será definitiva e vinculante para as partes, seus sucessores e cessionários. As decisões serão tomadas pela maioria dos votos.

Parágrafo Quarto - As partes estabelecem que o idioma oficial da arbitragem será o português.

Parágrafo Quinto - Enquanto o Tribunal Arbitral não estiver formado, as partes poderão recorrer à justiça comum para medidas liminares ou cautelares, caso necessárias. O protocolo de tais pedidos não afetará a existência, validade ou efetividade deste Capítulo XVI. Sem prejuízo do acima disposto, o mérito da demanda será completa e exclusivamente de competência do Tribunal Arbitral. Uma vez constituído o Tribunal Arbitral, ele terá o poder para manter, encerrar, modificar ou estender os efeitos das medidas preliminares ou cautelares concedidas pela justiça comum.

Parágrafo Sexto - As partes deverão preservar a confidencialidade do conteúdo de todos os relatórios e decisões referentes ao procedimento arbitral, bem como de todo o material utilizado ou criado para propósitos relativos à arbitragem que não sejam de domínio público, exceto se a divulgação de tais documentos, relatórios ou decisões seja (i) determinada pela legislação aplicável, (ii) necessária ou pertinente em relação à concessão de medida cautelar pela justiça comum, contestação ou execução judicial de uma decisão arbitral, ou (iii) determinada por ordem judicial, desde que as partes, de boa-fé, empenhem-se em divulgar apenas o mínimo necessário.

Parágrafo Sétimo - Os árbitros não estão autorizados a reformar, modificar ou alterar este Regulamento. Os árbitros não terão o poder de decidir sobre danos que estejam especificamente excluídos deste Regulamento, e cada parte, pelo presente, irrevogavelmente, renuncia ao direito de demandar tais danos. Os árbitros não terão o poder de flexibilizar ou dispensar o cumprimento de nenhum prazo ou condição precedente estabelecidos neste Regulamento e deverá aplicar este Regulamento, conforme escrito.

Parágrafo Oitavo - Todos os custos e despesas do procedimento arbitral, incluindo, mas não limitado a taxas de administração, honorários dos árbitros e honorários dos especialistas independentes, deverão ser suportadas, igualmente, pelas partes durante o curso do procedimento arbitral. A decisão arbitral deverá, então, alocar à parte vencida, ou a ambas as partes, proporcionalmente ao seu respectivo sucesso em seus pleitos e contra pleitos, todos os custos associados ao procedimento arbitral, inclusive os honorários dos árbitros, bem como

determinar o pagamento de honorários advocatícios não contratuais. Outras despesas, tais como honorários advocatícios contratuais, honorários de especialistas indicados pelas partes, quantias pagas a juristas pela emissão de pareceres legais, não serão reembolsadas.

Parágrafo Nono - Para as medidas mencionadas neste capítulo, para qualquer ação que vise compelir a submissão de qualquer controvérsia decorrente deste Regulamento a arbitragem, para a execução de qualquer decisão arbitral ou de decisão do Tribunal Arbitral, as partes elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CAPÍTULO XVII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 87 - Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis. Para fins de clareza, o Fundo opera normalmente durante feriados estaduais ou municipais, desde que sejam Dias Úteis, inclusive para fins de apuração do valor das Cotas e de realização da integralização, da amortização e do resgate das Cotas.

Artigo 88 - Todas as obrigações previstas neste Regulamento, inclusive obrigações de pagamento, cuja data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil serão cumpridas no Dia Útil imediatamente subsequente, não havendo direito por parte dos Cotistas a qualquer acréscimo.

Artigo 89 - Todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

Artigo 90 - O Administrador disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone: 0800 7750500, do e-mail: pci@bancodaycoval.com.br e do endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

Datado de
18 de novembro de 2024

Este documento foi assinado digitalmente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Vitor Domingues Sobral, Jose Alexandre Gregorio Da Silva e Antonio Carlos Briganti Bernardi. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DEC3-AC71-63C2-0AC8.

SUMÁRIO DO ANEXO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS

Capítulo I – Das Características da Classe, do Período de Investimento, do Período de Desinvestimento e do Prazo de Duração..... **42**

Capítulo II -Do Público-alvo..... **42**

Capítulo III – Do Objeto e da Política de Investimento..... **42**

Capítulo IV – Dos Demais Prestadores de Serviços da Classe..... **45**

Capítulo V – Dos Fatores de Risco..... **45**

Capítulo VI – Das Taxas do Fundo..... **51**

Capítulo VII – Das Cotas, Emissões e Direito de Preferência..... **54**

Capítulo VIII – Das Amortizações e Da Política de Distribuição de Resultados..... **58**

Capítulo IX – Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido da Classe..... **60**

Capítulo X – Da Liquidação da Classe..... **61**

Capítulo XI – Comunicações aos Cotistas..... **64**

Este documento foi assinado digitalmente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Vitor Domingues Sobral, Jose Alexandre Gregorio Da Silva e Antonio Carlos Briganti Bernardi. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DEC3-AC71-63C2-0AC8.

CAPÍTULO I – DAS CARACTERÍSTICAS DA CLASSE, DO PERÍODO DE INVESTIMENTO, DO PERÍODO DE DESINVESTIMENTO E DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 1º - A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

Artigo 2º - A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do Prazo de Duração da respectiva subclasse ou série ou, ainda, em caso de liquidação da Classe.

Parágrafo Primeiro - As Cotas da Classe do Fundo serão divididas em 3 (três) subclasses: (i) as Cotas da subclasse “Subclasse A”, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento; (ii) as Cotas da subclasse “Subclasse B”, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento; e (iii) as Cotas da subclasse “Subclasse C”, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.

Artigo 3º - A Classe terá Prazo de Duração de 6 (seis) anos contados da Data de Início do Fundo, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos a exclusivo critério da Gestora (sendo eventual prazo de prorrogação, o “Período Adicional”).

Parágrafo Único. Após o término do Período Adicional, caso a Gestora entenda ser necessário um prazo de prorrogação extra, esta deverá submeter referida alteração para deliberação de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que referido prazo extra, caso aprovado, não poderá ser inferior a 1 (um) ano.

CAPÍTULO II – DO PÚBLICO-ALVO

Artigo 4º - As Cotas serão destinadas exclusivamente aos Investidores Autorizados, ou seja, investidores qualificados, nos termos dos Artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30/21.

CAPÍTULO III - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 5º - A Classe tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas Cotas, bem como a obtenção de renda e ganho de capital, por meio da aquisição, locação e alienação, quando oportuno, do Complexo Hospitalar, nos termos da legislação aplicável, bem como da Política de Investimento disposta neste Anexo. A Classe e/ou Fundo adquirirá 100% (cem por cento) do Complexo Hospitalar e firmará, com a Unimed Nova Iguaçu, um contrato atípico de locação (*sale and leaseback*) pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, sendo certo que, ao completar 25 (vinte e cinco) anos de prazo de locação, a Unimed Nova Iguaçu poderá optar (i) pela rescisão antecipada do contrato atípico de locação sem nenhuma penalidade ou (ii) pela permanência no Ativo Imobiliário com as mesmas obrigações até o término do prazo de locação de 50 (cinquenta) anos originalmente avençado.

Artigo 6º - Para atingir seu objetivo, a Classe e/ou Fundo poderá aplicar de seus recursos nos seguintes ativos ("Ativos Alvo"):

- a) quaisquer direitos reais sobre Imóvel;
- b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que os emissores sejam registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- e) certificados de recebíveis imobiliários que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- f) letras hipotecárias;
- g) letras de crédito imobiliário; e
- h) letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo Primeiro. Os recursos da Classe e/ou Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio da locação e, quando oportuno, da alienação do Imóvel, de acordo com a decisão da Gestora. A cada nova emissão, o Administrador e a Gestora poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, da Gestora ou do distribuidor das Cotas.

Parágrafo Segundo - Observado o disposto no Parágrafo acima, os Ativos Alvo poderão ser negociados, adquiridos, investidos pela Classe e/ou Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimento, prevista neste Anexo, as decisões da Gestora, exceto nos casos que caracterizem Conflito de Interesses entre a Classe e/ou Fundo e o Administrador e/ou a Gestora e suas Pessoas Ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Terceiro - Os Ativos Alvo do Fundo, incluindo o Imóvel, após adquiridos, poderão ser negociados ou alienados pela Classe e/ou Fundo discricionariamente pela Gestora, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quarto - A Gestora será responsável pela gestão da Classe e/ou Fundo.

Artigo 7º - A Classe e/ou Fundo terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento da oferta de Cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Anexo. Caso não o faça, a CVM poderá adotar as medidas cabíveis previstas na legislação em vigor.

Artigo 8º - A Classe e/ou Fundo não poderá aplicar seus recursos, direta ou indiretamente, no exterior.

Artigo 9º - A Classe e/ou Fundo poderá realizar operações com derivativos, desde que unicamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

Parágrafo Primeiro. O Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio no Imóvel.

Parágrafo Segundo - O Imóvel, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22.

Artigo 10 - A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

Artigo 11 - A parcela remanescente do Patrimônio da Classe que não esteja investida nos Ativos Alvo poderá ser aplicada em Ativos Financeiros de Liquidez, a fim de fazer frente ao pagamento dos Encargos do Fundo.

Artigo 12 - Os recursos do Fundo serão aplicados pela Gestora em Ativos Alvo, observada a Política de Investimento abaixo descrita e a regulamentação aplicável.

Parágrafo Primeiro – Caso a Classe e/ou Fundo venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, devem ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros de Liquidez estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 175/22, devendo o Administrador e a Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo.

Parágrafo Segundo - Os limites de aplicação por modalidade não se aplicam aos Ativos Financeiros de Liquidez.

Artigo 13 - Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras dos Ativos Alvo, não estiver aplicada em Ativo Imobiliário, deve ser aplicada nos seguintes ativos ("Ativos Financeiros de Liquidez"):

- (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional;
- (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos;
- (iii) cotas de fundos de investimento que invistam exclusivamente nos ativos mencionados nos itens precedentes;
- (iv) certificados de depósito bancário;
- (v) certificados de recebíveis imobiliários;

- (vi) letras hipotecárias;
- (vii) letras de crédito imobiliário; e
- (viii) letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo Primeiro - A Classe e/ou Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

Parágrafo Segundo - O Fundo poderá adquirir Ativo Imobiliário e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou ao Administrador, desde que aprovado previamente em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

Parágrafo Terceiro - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em ativos financeiros, o Administrador deverá contratar os serviços de custódia.

Artigo 14 - O objetivo de investimento da Classe, bem como sua Política de Investimento, somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo Segundo - A Gestora será responsável pela gestão dos Ativos Financeiros de Liquidez e pelas decisões de investimento relativas aos Ativos Alvo.

Artigo 15 – O Ativo Imobiliário compreende a totalidade do Complexo Hospitalar, cujas matrículas estão em processo de desmembramento, conforme descrito nos documentos de compra e venda do Imóvel, cujo intuito da Classe e/ou Fundo é a futura alienação do Ativo Imobiliário, quando oportuno, sendo certo que, até a referida alienação, a Classe usufruirá da renda obtida com a locação do Complexo Hospitalar.

CAPÍTULO IV – DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA CLASSE

Artigo 16 – Considerando que a Classe de Cotas admite a aplicação de parcela superior a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido em valores mobiliários, os serviços de custódia de ativos mobiliários da Classe serão exercidos pelo Administrador.

CAPÍTULO V – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 17 - O investimento nas Cotas apresenta riscos, incluindo aqueles indicados neste Capítulo. Contudo, nada impede que a Classe incorra em algum risco não descrito aqui. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em

hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos Alvo, do Imóvel e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

Artigo 18 - Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao presente Regulamento.

Parágrafo Primeiro - Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos do Fundo que serão decorrentes dos valores pagos decorrentes de eventuais locações dos Ativos Alvo. Dessa forma, o Fundo estará exposto, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos pagamentos convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação, conforme aplicável, de modo que poderá ser afetada a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Segundo - Riscos de crédito relacionado aos compradores. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos do Fundo que serão decorrentes dos valores pagos a título de ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação do Ativo Imobiliário. Dessa forma, o Fundo estará exposto, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos compradores, dos pagamentos convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de venda e compra a serem firmados diretamente pelo Fundo, conforme aplicável, de modo que poderá ser afetada a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Terceiro - Risco de embargos e interdição dos Ativos Alvos. Em caso de embargos e interdição dos Ativos Alvo, seja por fatores Irregularidades na Construção, Não Conformidade com Normas Técnicas, Denúncias ou Reclamações, Problemas de Segurança, Questões de Saúde Pública, Irregularidades Ambientais ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação e alienação, durante ou após a vigência do contrato atípico de locação, de modo que poderá ser afetada a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Quarto - Risco de desapropriação. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel integrante da carteira do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Quinto - Risco de locação. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante auferir renda por meio da locação do Imóvel, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do Imóvel, pelo período que perdurar, de modo que poderá ser afetada a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Sexto - Risco de venda. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo auferir ganho de capital por meio da aplicação em Ativos Alvo, quando se tratar da venda do Imóvel, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de não vender, pelo período que perdurar de modo que poderá ser afetada a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Sétimo - Risco de concentração geográfica. O Fundo investirá predominantemente em Ativos Alvo localizados na cidade de Nova Iguaçu, estado do Rio de Janeiro, e, portanto, estará sujeito à flutuação do valor de mercado dos imóveis nessa região de modo que poderá ser afetada a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Oitavo - Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo. O valor dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual locação e alienação do Imóvel, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

Parágrafo Nono - Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de empreendimentos, eventuais construções, pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo ainda que indiretamente. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Alvo, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado para os Ativos Alvo, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados do Fundo. Nessa hipótese, ainda que indiretamente, as atividades do Fundo poderão ser afetadas adversamente, impactando, conseqüentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.

Parágrafo Décimo - Necessidade de Emissões Extraordinárias. Caso os rendimentos obtidos pelo Fundo com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os Encargos do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes no Fundo, mediante Emissão Extraordinária, para cobrir a deficiência de recursos, proporcionalmente ao valor por eles subscritos, de modo que os Cotistas poderão ser adversamente afetados.

Parágrafo Décimo Primeiro - Desempenho passado. Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos

riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação, de modo que os Cotistas poderão ser adversamente afetados.

Parágrafo Décimo Segundo - Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. Alterações na legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas do Fundo, de modo que os Cotistas poderão ser adversamente afetados.

Parágrafo Décimo Terceiro - Risco de crédito dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e de suas Cotas.

Parágrafo Décimo Quarto - Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais ao Administrador e/ou a Gestora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor das locações e do Imóvel, e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Ativos Alvo e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

Parágrafo Décimo Quinto - Risco em função do rito de registro automático das ofertas do Fundo: As ofertas do Fundo poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador das ofertas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal, de modo que não haverá garantia de que tais informações são verdadeiras, podendo induzir o cotista a erro.

Parágrafo Décimo Sexto - Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, seguro, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam, incluindo taxas condominiais, IPTU e outras taxas do

empreendimento. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Parágrafo Décimo Sétimo - Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Parágrafo Décimo Oitavo - Operações com derivativos: A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

Parágrafo Décimo Nono - Liquidação da Classe: Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no presente Anexo. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Subclasse ainda não ser exigível). Nesse caso, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos. Fica desde já certo e ajustado que, independentemente da forma de liquidação dos ativos, o procedimento de entrega dos ativos do Fundo será realizado fora do ambiente da B3.

Parágrafo Vigésimo - Interrupção da prestação de serviços: O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Subclasse com a contratação de um novo prestador de serviços.

Parágrafo Vigésimo Primeiro - Patrimônio Líquido negativo: As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja

negativo, hipótese em que os Cotistas deverão aportar recursos adicionais de forma limitada, proporcional as suas Cotas subscritas, conforme disposto neste Regulamento.

Parágrafo Vigésimo Segundo - Troca de informações: Não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

Parágrafo Vigésimo Terceiro - Ausência de garantia das Cotas: As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Parágrafo Vigésimo Quarto - Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel. A Classe tem como objetivo preponderante a locação dos imóveis, sendo que a sua rentabilidade poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar judicialmente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a lei do inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Parágrafo Vigésimo Quinto - Risco de Alterações na Lei do Inquilinato. As receitas da Classe decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pela Classe. Dessa forma, caso a lei do inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas poderão ser afetados negativamente.

Parágrafo Vigésimo Sexto - Riscos Relacionados à Ampliação das Operações e Licenças do Hospital Unimed Nova Iguaçu. O início efetivo das operações no Complexo Hospitalar, bem como a obtenção e manutenção de todas as licenças, permissões, alvarás, certificados ou autorizações necessárias para o regular desenvolvimento de todas as obras, atividades e operações no Complexo Hospitalar, poderão ser impactados por falhas ou impedimentos

diversos, que são de responsabilidade exclusiva da Unimed Nova Iguaçu. Tais falhas podem incluir, mas não se limitam a, atrasos, interrupções ou a não obtenção das licenças necessárias dentro dos prazos estabelecidos, o que poderá afetar diretamente o início das operações e a plena funcionalidade do Complexo Hospitalar.

Ademais, a constatação de qualquer atraso, interrupção ou descumprimento do início efetivo das operações no Complexo Hospitalar e/ou da obtenção de todas as licenças necessárias poderá ser ocasionada por fatores externos e imprevistos, incluindo, mas não se limitando a: (i) condições mercadológicas adversas; (ii) problemas imprevistos de engenharia ou ambientais; (iii) controvérsias com a Unimed Nova Iguaçu ou descumprimento de obrigações; (iv) dificuldades na aquisição de materiais e equipamentos hospitalares; (v) escassez ou inadequação da mão de obra médica.

Caso qualquer uma das situações mencionadas acima resulte no não cumprimento dos prazos estabelecidos para o início das operações no Complexo Hospitalar ou para a obtenção das licenças necessárias, isso poderá acarretar atrasos no recebimento de valores devidos ao Fundo. Tais atrasos podem impactar negativamente a rentabilidade dos Cotistas, podendo afetar o retorno esperado por estes.

Parágrafo Vigésimo Sétimo - Riscos Relacionados a Ajustes e Obras Apontadas em Diligência Técnica de Responsabilidade da Unimed Nova Iguaçu. Poderão ocorrer falhas na execução dos ajustes técnicos construtivos, obras ou defeitos nos materiais e/ou na mão-de-obra, conforme identificado em diligência técnica, sendo essas de responsabilidade da Unimed Nova Iguaçu. A constatação de defeitos, atrasos, interrupção ou até mesmo o não cumprimento da conclusão dos ajustes técnicos construtivos e obras recomendados no relatório de auditoria técnica do Complexo Hospitalar, bem como o descumprimento dos prazos para execução de tais ajustes técnicos construtivos e obras de responsabilidade da Unimed Nova Iguaçu. Os ajustes técnicos construtivos e obras recomendados no referido relatório poderão ser impactados por fatores externos, tais como: (i) condições mercadológicas adversas; (ii) problemas imprevistos de engenharia ou ambientais; (iii) controvérsias com a Unimed Nova Iguaçu e/ou descumprimento de suas obrigações; (iv) questionamentos de proprietários de imóveis vizinhos ou outros eventos imprevistos; (v) dificuldades na aquisição de materiais e equipamentos; (vi) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O não cumprimento dos prazos ou a constatação de defeitos, atrasos, interrupção ou até mesmo o não cumprimento da conclusão dos ajustes técnicos construtivos e obras recomendados no relatório de auditoria técnica do Complexo Hospitalar que sejam de responsabilidade da Unimed Nova Iguaçu poderão ocasionar atrasos no recebimento de valores pelo Fundo, afetando, assim, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, esclarece-se que a presente aquisição tem caráter ad corpus, sendo que o Ativo Alvo foi devidamente aprovado na vistoria da Prefeitura do Município de Nova Iguaçu, a qual emitiu o Certificado de Conclusão de Obras (Habite-se). Por essa razão, é possível e aceitável que ocorram variações nas áreas comuns ou de utilização privativa, nas áreas totais e na fração ideal de terreno, podendo haver diferença de até 5% (cinco por cento), para mais ou para menos, em relação ao projeto aprovado.

Parágrafo Vigésimo Oitavo - Risco de Não Concretização da Compra do Complexo Hospitalar.

A efetiva aquisição do Complexo Hospitalar pela Classe está sujeita ao atendimento de diversas condições precedentes e à prática de diversos atos de fechamento, incluindo a implementação da estrutura de garantias do contrato de locação atípica. Caso as condições precedentes não se verifiquem e/ou os atos de fechamento não sejam praticados nas condições pactuadas, a compra do Complexo Hospitalar pelo Fundo poderá não ocorrer, trazendo prejuízos diretos ao Fundo, incluindo despesas e custos de transação, e consequentemente aos Cotistas. Neste caso, o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Vigésimo Nono – Riscos Relacionados à Alienação Fiduciária do Complexo Hospitalar.

O Imóvel encontra-se alienado fiduciariamente pela Unimed Nova Iguaçu Participações S.A. (“Vendedora”) em favor de Banco Santander (Brasil) S.A. (“Santander”), em garantia de dívida contraída pela Unimed Nova Iguaçu (“Dívida”), no âmbito do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública – Construção e/ou Reforma de Imóvel – Financiamento nº 2.581/19 celebrado em 15/04/2019, aditado em 27/12/2022, 09/08/2023 e 14/06/2024, devidamente registrado e averbado sob o R.4, Av.5, Av.6 e Av. 7 da matrícula do imóvel de área maior (“Alienação Fiduciária” e “Contrato de Financiamento”). Além da Alienação Fiduciária, a Unimed Nova Iguaçu cedeu fiduciariamente ao Santander, em instrumento próprio, aplicação financeira e todos os seus direitos, frutos, rendimentos e vantagens até a liquidação pela Unimed Nova Iguaçu das obrigações decorrentes do Contrato de Financiamento. Em caso de vencimento da Dívida ou seu não pagamento, no todo ou em parte, a Unimed Nova Iguaçu ficará constituída em mora, consolidando-se a propriedade do Complexo Hospitalar em nome do Santander, sendo o Complexo Hospitalar levado à leilão para pagamento das obrigações. Neste caso, sendo esta uma condição precedente para o fechamento da transação, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada e o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Trigésimo – Riscos Relacionados ao Vencimento Antecipado do Contrato de Financiamento.

Dentre as hipóteses de vencimento antecipado previstas no Contrato de Financiamento, restou pactuado que o instrumento poderá vencer antecipadamente, independentemente de qualquer aviso ou notificação, sendo exigido o pagamento da Dívida em 2 (dois) dias úteis a contar do aviso encaminhado para o endereço da Unimed Nova Iguaçu, caso a Unimed Nova Iguaçu e/ou a Vendedora cedam ou transfiram a terceiros os direitos e obrigações do Contrato de Financiamento ou alienam o Complexo Hospitalar, sem autorização por escrito do Santander. Caso a Vendedora e a Unimed Nova Iguaçu não obtenham a autorização por escrito do Santander, a Dívida poderá vencer antecipadamente de forma que, caso a Unimed Nova Iguaçu não possua fundos para quitar a Dívida no prazo previsto, consolidar-se-á a propriedade do Imóvel em nome do Santander, sendo o Complexo Hospitalar levado à leilão para pagamento do saldo da Dívida. Neste caso, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada e o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Trigésimo Primeiro – Riscos Relacionados ao Não Desmembramento do Complexo Hospitalar. O Complexo Hospitalar atualmente pertence ao imóvel objeto da matrícula nº 50027 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu-RJ. Conforme a Certidão de Desmembramento nº 976/2024 emitida em 01/10/2024, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu, que atesta que o Imóvel foi desmembrado com as seguintes características: (i) Lote 1A, com área total de 2.324,20m², onde está localizado o edifício garagem, com área construída de 8.135,87m²; (ii) Lote 1B, com área total de 2.800,20m², onde está localizada a unidade hospitalar, com área construída de 14.975,28m²; e, (iii) Lote 1C, com área total de 1.778,02m², onde está localizado o edifício administrativo, com área construída de 2.545,60m². A não realização do desmembramento da área do Imóvel do Complexo Hospitalar e a consequente averbação das construções perante o RGI poderá impactar no fechamento da operação e a consequente não realização da compra do Complexo Hospitalar pelo Fundo. Neste caso, o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Vigésimo Nono – Riscos Relacionados à Não Aprovação da Operação pela Vendedora e pela Unimed Nova Iguaçu. A efetiva aquisição do Complexo Hospitalar pela Classe está sujeita à aprovação pelos cooperados da Unimed Nova Iguaçu e pelos acionistas da Vendedora, em observância aos respectivos Estatutos Sociais, até a data do fechamento da operação. Caso os cooperados e/ou a Vendedora não obtenha as aprovações necessárias, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada. Neste caso, o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Trigésimo Segundo – Riscos Relacionados à Diferença de Área Construída e Ausência de CND de INSS e CND de ISS. De acordo com a 2ª via de Certidão de Habite-se nº 860 emitido em 04/09/2024, foi acrescida uma área construída de 23.757,29m² no Complexo Hospitalar Originário, que já possuía uma área construída pré-existente de 1.900,00 m², totalizando uma área construída total de 25.657,29m² (“Habite-se”). No entanto, o Certificado de Aprovação Assistido nº CAA-06314/23 emitido em 14/12/2023 pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, com validade até 14/12/2028, corresponde a uma área construída total de 28.915,89m². Além disso, até a Data Base, não foi disponibilizada Certidão Negativa de Débitos de INSS relativa às obras realizadas no complexo hospitalar originário (“CND de INSS”). As construções não estão averbadas na matrícula do complexo hospitalar originário. Caso exista área construída irregular, poderá ensejar ao proprietário (a) multa; (b) autuação para providências, ou, no pior cenário, (c) ter suas operações paralisadas até que sejam sanadas as irregularidades. Caso a construção não possa ser regularizada, há ainda o risco de ser demolida. Adicionalmente, a CND de INSS poderá ser exigida pelo RGI para a averbação da área construída na matrícula do complexo hospitalar originário. Caso a Prefeitura identifique divergências entre a área atual do imóvel objeto da matrícula nº 50027 e a área cadastrada na Prefeitura para fins de recolhimento de Imposto Predial e Territorial Urbano (“IPTU”), em tese, poderá ser cobrado do proprietário o pagamento retroativo de IPTU desde a emissão do Habite-se, com relação à diferença entre a área construída real e a área até então cadastrada na Prefeitura. Neste caso, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada e o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente ou, se concretizada, poderá se materializar posteriormente à

aquisição sem que o Fundo consiga ser reembolsado pela Vendedora. Em qualquer caso, os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Trigésimo Terceiro – Riscos Relacionados ao Arrolamento de Bens em Processo Administrativo Fiscal pela Vendedora. O Imóvel é objeto de arrolamento de bens e direitos em nome da Unimed Nova Iguaçu, conforme termos do requerimento do Ministério da Fazenda nº 14.00.00.25.42 datado de 28/04/2014, devidamente averbado sob o Av.3 da matrícula do Imóvel. O arrolamento de bens é efetuado sempre que a soma dos créditos tributários administrados pela Receita Federal do Brasil (“RFB”) excederem, simultaneamente, a 30% (trinta por cento) do patrimônio conhecido do contribuinte – que corresponde ao total do ativo informado no último balanço patrimonial registrado na contabilidade, constante da Escrituração Contábil Fiscal (ECF) ou da Escrituração Contábil Digital (ECD) – e R\$2.000.000,005. O arrolamento de bens não impede a venda ou a transferência da propriedade do ativo arrolado. O sujeito passivo cientificado do arrolamento fica obrigado a comunicar à RFB a alienação, a oneração ou a transferência a qualquer título do bem arrolado, no prazo de 5 (cinco) dias contados da ocorrência do fato, sob pena de propositura de medida cautelar fiscal, que produzirá imediatamente a indisponibilidade dos bens do contribuinte, até o limite da satisfação da obrigação. Após o fechamento da operação de compra e venda, se ocorrer, a Vendedora deverá providenciar a comunicação à RFB e a averbação de baixa do arrolamento perante o competente RGI. Caso a Vendedora não proceda com esses atos, o Fundo poderá experimentar prejuízos em função de custos relacionados à defesa de seus interesses caso o Imóvel venha a sofrer qualquer tipo de constrição relacionado ao arrolamento de bens praticado. Neste caso, os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Trigésimo Sexto – Riscos Relacionados à Perda de Exclusividade na Compra do Complexo Hospitalar. O Fundo terá exclusividade para adquirir o Complexo Hospitalar até o dia 02 de dezembro de 2024. Findo esse prazo sem que o Fundo tenha efetivamente adquirido o Complexo Hospitalar ou sem que tenha celebrado com a Vendedora documento vinculante cuja eficácia não se encontre subordinada a nenhum evento futuro para a aquisição do Complexo Hospitalar, o Fundo perderá a exclusividade e a Vendedora poderá oferecer a terceiro. Se isso acontecer, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada, o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Trigésimo Sétimo - Outros Riscos. Além dos riscos específicos do setor imobiliário, o Fundo estará sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e da Gestora, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos Ativos Financeiros de Liquidez, alteração do tratamento tributário relacionado diretamente ou indiretamente ao Fundo, mudanças impostas aos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

a) Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a

ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, alteração do tratamento tributário e entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os valores dos ativos do Fundo e rentabilidade futura;

b) Risco de Condições Econômicas Adversas. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Alvo que integram a carteira do Fundo, podem reduzir os níveis de interesse e o valor de mercado dos referidos ativos. Se os Ativos Alvo não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, o Fundo pode vir a ser afetado adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo que integram a carteira do Fundo estão sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos referidos ativos e afetar adversamente a rentabilidade do Fundo;

c) Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pela seguradora poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

c) Risco de contingências ambientais. A depender do Ativo-Alvo integrante da carteira do Fundo, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo;

d) Risco tributário. Existe o risco de as regras tributárias serem modificadas. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento no Fundo. Essas alterações, incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; bem como (iv) diferentes interpretações e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados antecipadamente. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779,

de 19 de janeiro de 1999 (“Lei nº 9.779”), o Fundo passaria a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas no artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que prevê isenção do imposto de renda retido na fonte para Cotistas pessoas físicas, desde que (i) o Fundo tenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) o Cotista, para se beneficiar da isenção, (a) não deve deter 10% (dez por cento) ou mais do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (b) em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779, não deve deter 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos acima citados, os cotistas pessoas físicas estarão, potencialmente, sujeitos ao IR retido na fonte de 20% nas distribuições realizadas pelo Fundo;

e) Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas. Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas;

f) Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída; e

g) Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação no Fundo no momento e nas condições que desejar.

CAPÍTULO VI – DAS TAXAS DO FUNDO

Artigo 19 - Taxa de Administração e Taxa de Gestão. Serão devidas pela Classe pelos serviços prestados de administração, custódia, controladoria, contabilidade e escrituração, e gestão, as taxas abaixo descritas, a serem pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês

subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo.

Parágrafo Primeiro. A distribuição das taxas será a seguinte:

a. Administrador: 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R\$12.000,00 (doze mil reais), sendo que até o 6º (sexto) mês contado da aquisição do Imóvel, o valor fixo mensal será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Taxa de Administração").

b. Gestor:

(a) Pela prestação dos serviços de gestão, os Cotistas da Subclasse A e Cotistas da Subclasse Classe B pagarão à Gestora uma taxa de gestão, observadas as seguintes regras ("Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B"):

(i) Até o 6º (sexto) ano contado da aquisição do Imóvel, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será 0,865% (oitocentos e sessenta e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse A e à Subclasse B;

(ii) A partir do 7º (sétimo) ano da Classe e até o final do Período Adicional, caso aplicável, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será reduzida em 50% (cinquenta por cento), ou seja, a referida taxa passará a ser 0,4325% (quatro mil, trezentos e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse A e à Subclasse B;

(iii) Após o Período Adicional, não será devida à Gestora o pagamento da Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B;

(b) Pela prestação dos serviços de gestão, os Cotistas da Subclasse C pagarão à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse C ("Taxa de Gestão Subclasse C").

c. Custodiante: 0,025% (cinco milésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$3.000,00 (três mil reais), sendo que até o 6º (sexto) mês contado da aquisição do Imóvel, o valor fixo mensal será de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) ("Taxa de Custódia").

Parágrafo Segundo. Todos os custos relacionados ao registro para a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado de valores mobiliários e registros na CVM serão assumidos por todas as Cotas Classe do Fundo. Os custos relacionados à contratação de intermediários, quando aplicável, serão assumidos pelos respectivos subscritores das Cotas da Subclasse C por meio do custo unitário de distribuição. Todos os valores mínimos mensais descritos no Parágrafo

Primeiro serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

Parágrafo Terceiro. Os custos de distribuição das Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, no âmbito da primeira emissão de Cotas, não terão cobrança de taxa de distribuição primária, de modo que esses custos serão cobertos diretamente pelo patrimônio de cada Subclasse. Caso o Fundo realize uma nova emissão de Cotas, a definição de cobrança ou não de taxa de distribuição primária deverá ser definida no ato de aprovação da respectiva emissão.

Parágrafo Quarto. O Administrador e a Gestora poderão estabelecer que parcelas das taxas previstas neste Regulamento, incluindo Anexo e Apêndices, sejam pagas diretamente pela Classe e/ou pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados, desde que a somatória dessas parcelas não exceda o montante total da taxa aplicável.

Artigo 20 - Taxa de Performance: A Gestora fará jus a Taxa de Performance, calculada e paga conforme abaixo:

- (i) Primeiramente, serão realizados os pagamentos integralmente destinados aos Cotistas Subclasse A, aos Cotistas Subclasse B e Cotistas Subclasse C, *pro rata* e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista Subclasse A, Cotista Subclasse B e Cotistas Subclasse C, até que todos os Cotistas Subclasse A, Cotistas Subclasse B e Cotistas Subclasse C tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do seu respectivo Capital Integralizado;
- (ii) Posteriormente, serão realizados os pagamentos integralmente destinados aos Cotistas Subclasse A, aos Cotistas Subclasse B, e Cotistas Subclasse C *pro rata* e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista Subclasse A, Cotista Subclasse B e Cotistas Subclasse C, até que os Cotistas Subclasse A, os Cotistas Subclasse B e Cotistas Subclasse C tenham recebido o valor correspondente à correção do respectivo “Hurdle” sobre o Capital Integralizado, até o momento de cada distribuição; e
- (iii) Uma vez atendido o disposto nos incisos (i) e (ii) acima, qualquer forma de distribuição de resultados e/ou dividendos, incluindo amortização ou outras formas, como alienação, fusão, incorporação, cisão, transformação, liquidação do Fundo ou resgate das Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B ou Cotas Subclasse C subsequente ou resgate de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B ou Cotas Subclasse C, será destinado da seguinte forma:
 - (a) em relação ao montante proporcional ao patrimônio das Cotas Subclasse A, 90% (noventa por cento) aos Cotistas Subclasse A, sob a forma de amortização ou resgate das Cotas; e (b) 10% (dez por cento) à Gestora, a título de Taxa de Performance; e
 - (a) em relação ao montante proporcional ao patrimônio das Cotas Subclasse B e das Cotas Subclasse C, 80% (oitenta por cento) aos Cotistas Subclasse B e Cotistas Subclasse C, conforme o caso, sob a forma de amortização ou resgate das Cotas; e (b) 20% (vinte por cento) à Gestora, a título de Taxa de Performance.

Parágrafo Primeiro – Para o cálculo da Taxa de Performance:

(i) dos Cotistas da Subclasse A, Cotistas da Subclasse B e Cotistas da Subclasse C, os custos associados à oferta das Cotas, com exceção dos custos associados à contratação de intermediários para distribuição das Cotas Subclasse C serão deduzidos do valor subscrito e integralizado pelos Cotistas da Subclasse A, Cotistas da Subclasse B e Cotistas da Subclasse C, e não serão incluídos na base de cálculo da Taxa de Performance dos Cotistas da Subclasse A, Cotistas da Subclasse B e Cotistas da Subclasse C.

(ii) dos Cotistas da Subclasse C, os custos associados à contratação de intermediários para distribuição desta subclasse serão deduzidos do valor subscrito e integralizado pelos Cotistas da Subclasse C, e não serão incluídos na base de cálculo da Taxa de Performance dos Cotistas da Classe Subclasse C.

Parágrafo Segundo - A Taxa de Performance será provisionada quando ocorrer qualquer forma de distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas Subclasse A, aos Cotistas Subclasse B e aos Cotistas Subclasse C, via amortização ou por qualquer outra forma de distribuição de resultados, incluindo alienação, fusão, incorporação, cisão, transformação, liquidação do Fundo ou resgate das Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C realizada nos termos deste Regulamento, ou seja, neste caso, o pagamento da Taxa de Performance será efetuado exclusivamente no momento da alienação do Imóvel.

Parágrafo Terceiro - A atualização do IPCA será realizada de acordo com a divulgação ao mercado, sendo certo que, caso no dia de amortização, liquidação ou apuração da Taxa de Performance, o número-índice oficial não esteja disponível, será utilizada a última variação disponível (ou prévia do IPCA divulgada pela ANBIMA, o que for maior), sendo certo que não será devida nenhuma diferença ou compensação a Gestora pela utilização da última variação do IPCA disponível.

Parágrafo Quarto - Em nenhuma hipótese será devida remuneração à Gestora, a título de Taxa de Performance, enquanto não distribuído aos Cotistas Subclasse A, aos Cotistas Subclasse B e aos Cotistas Subclasse C o montante correspondente ao Capital Integralizado acrescido do *Hurdle*.

Parágrafo Quinto – Até o 6º (sexto) ano após a Data de Início do Fundo e/ou até o final do Período Adicional, caso aplicável, a Taxa de Performance será corrigida pelo *Hurdle*. Após o Período Adicional, a Taxa de Performance será corrigida pelo *Hurdle* Final.

Parágrafo Sexto - Caso a Gestora venha a ser destituída por qualquer motivo que não caracterize Justa Causa, o Fundo deverá pagar à Gestora, a Taxa de Performance devida, nos termos descritos no Artigo 28 deste Regulamento.

Parágrafo Sétimo- A Gestora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Performance sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados, desde que a somatória dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Performance.

Artigo 21 - Taxa de Estruturação: A Gestora fará jus a taxa de estruturação, calculada e paga conforme abaixo.

Parágrafo Primeiro. Pelos serviços prestados de originação, negociação e estruturação a Gestora fará jus a uma taxa equivalente a 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o montante total da 1ª Emissão das Cotas Subclasse B, a ser paga uma única vez, até o 2º (segundo) Dia Útil a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo pelos Cotistas Subclasse B. Para os mesmos serviços prestados aos Cotistas Subclasse A, a Gestora fará jus a uma Taxa de Estruturação, no valor de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), incidente sobre o montante total da 1ª emissão de Cotas Subclasse A, a ser paga uma única vez, até o 2º (segundo) Dia Útil a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo pelos Cotistas Subclasse A. A Gestora não fará jus a uma remuneração de estruturação dos Cotistas Subclasse C (“Taxa de Estruturação”).

Parágrafo Segundo. A Gestora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Estruturação sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados, desde que a somatória dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Estruturação de cada Subclasse.

Artigo 22 - Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo e/ou da Classe correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro. Os prestadores de serviço do Fundo, inclusive o Administrador e a Gestora, deverão recolher os impostos incidentes sobre as respectivas taxas e remunerações decorrentes das atividades prestadas ao Fundo, conforme estabelecido na legislação.

Parágrafo Segundo - O Fundo não terá taxa de entrada e/ou taxa de saída.

CAPÍTULO VII – DAS COTAS, EMISSÕES E DIREITO DE PREFERÊNCIA

Artigo 23 - As Cotas do Fundo serão divididas em 3 (três) tipos de subclasses: as Cotas Subclasse A, as Cotas Subclasse B e as Cotas Subclasse C, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, sendo o custodiante responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas da Classe, diferenciando-se por direitos econômicos, conforme abaixo.

Artigo 24 - As Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- a) serão amortizadas conforme disposto nos termos do Capítulo VIII abaixo, na forma e periodicidade previstas pelo Administrador, conforme orientação da Gestora, observada a Política de Investimento.
- b) valor unitário de emissão conforme especificado no respectivo Boletim de Subscrição;
- c) seu valor unitário calculado todo Dia Útil;

d) cada Cotista equivale a 1 (um) voto.

Parágrafo Único - Os direitos e obrigações das Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C apenas diferenciar-se-ão no que tange à Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B, Taxa de Gestão Subclasse C, Taxa de Performance e Taxa de Estruturação, conforme indicadas acima, nos termos deste Regulamento, não havendo qualquer subordinação entre si.

Artigo 25 - As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos políticos, observado o disposto no Artigo acima.

Parágrafo Primeiro. O valor de cada subclasse de Cotas resulta da divisão do valor do Patrimônio Líquido atribuído à respectiva subclasse pelo número de Cotas em circulação da mesma subclasse.

Parágrafo Segundo. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

Parágrafo Terceiro. Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Parágrafo Quarto. A responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor por ele subscrito, estando os Cotistas obrigados, portanto, à realização de aportes adicionais caso seja constatado o Patrimônio Líquido negativo da Classe, na proporção de suas respectivas participações, mediante requisição dos Prestadores de Serviços Essenciais, observado o disposto abaixo.

Parágrafo Quinto. Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Sexto. Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, por meio do qual atestará (i) que recebeu exemplar deste Regulamento; (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, das Taxas e outros Encargos e Despesas do Fundo, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; (iii) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar ao Administrador a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

Artigo 26 - O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizará a Primeira Emissão de Cotas, as quais serão distribuídas por meio de oferta pública sob o rito de registro automático,

nos termos da Resolução CVM nº 160/22, de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, a ser definida no âmbito da Oferta, todas com preço unitário de emissão correspondente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Sistema de Vasos Comunicantes”), de forma que o Patrimônio Inicial da Classe será constituído apenas por Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, conforme definido em Sistema de Vasos Comunicantes.

Parágrafo Primeiro. A Primeira Emissão de Cotas será efetivada desde que o montante mínimo de R\$ 148.000.000,00 (cento e quarenta e oito milhões de reais) seja alcançado (“Oferta Mínima”).

Parágrafo Segundo. A integralização das Cotas subscritas ocorrerá em uma única vez (à vista), nos termos dos Boletins de Subscrição assinados por cada Cotista, para aquisição do Imóvel, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Quarto. A subscrição de Cotas e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando o Cotista vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

Parágrafo Quinto. O Administrador deverá informar à CVM a data da primeira integralização de Cotas do Fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Artigo 27 – Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, bem como para defesa dos interesses da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Capital Autorizado”).

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido pela Gestora (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Gestora, conforme o caso), tendo por base: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, e/ou, ainda (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas.

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo do Capital Autorizado, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, por meio de Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos

termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a renúncia do exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação da Gestora.

Parágrafo Terceiro. A Assembleia Geral de Cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas da Classe, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Artigo 28 – Caso o Fundo necessite de recursos exclusivamente para o pagamento de despesas e Encargos do Fundo expressamente previstos neste Regulamento ou regulamentação em vigor e não haja a possibilidade de recebimento e retenção imediata de dividendos ou juros sobre capital próprio a serem recebidos para fazer frente a tais despesas, na forma deste Regulamento, o Administrador fica desde já autorizado a realizar uma emissão extraordinária de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, exclusivamente para fazer frente a tais despesas e encargos, no valor total de até 3% (três por cento) do montante total colocado no âmbito da 1ª Emissão (“Emissão Extraordinária”).

Parágrafo Primeiro. Na hipótese prevista no parágrafo anterior, o Administrador notificará os Cotistas acerca da realização da Emissão Extraordinária, comunicando a subscrição de cotas por todos os Cotistas, na proporção de sua respectiva participação no Fundo, as quais deverão ser integralizadas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação de Emissão Extraordinária. Nesta hipótese, ficarão os Cotistas obrigados a integralizar as cotas objeto da Emissão Extraordinária, de mesma natureza das Cotas que cada cotista detiver, na proporção de sua participação no Fundo.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de qualquer Cotista não integralizar as Cotas da Emissão Extraordinária, por qualquer motivo, serão aplicáveis as disposições previstas para Cotistas Inadimplentes.

Parágrafo Terceiro. A partir da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, o Cotista será obrigado a cumprir as condições previstas neste Regulamento, no próprio Boletim de Subscrição, bem como na regulamentação aplicável.

Artigo 29. O Cotista que descumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de integralização de Cotas do Fundo será considerado um Cotista Inadimplente (“Cotista Inadimplente”).

Parágrafo Primeiro. Em relação a um Cotista Inadimplente, o Administrador deverá tomar as seguintes providências:

- a) suspender os direitos políticos, inclusive de voto, do Cotista Inadimplente até o adimplemento de suas obrigações; e

b) quando da realização de amortizações de Cotas e/ou de distribuições de resultados do Fundo, todos os valores devidos ao Cotista Inadimplente a título de amortização de cotas e/ou de distribuição de resultados do Fundo deverão ser primeiramente usados para quitar as obrigações pecuniárias de tal Cotista Inadimplente para com o Fundo, incluindo pagamento de despesas e Encargos do Fundo, quaisquer valores devidos ao Fundo relacionados às Cotas não integralizadas pelo Cotista Inadimplente nos termos de uma única chamada de capital, incluindo, na seguinte ordem, (i) juros anuais de 10% (dez por cento); (ii) a variação anual do IPCA, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento; e (iii) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos. Para fins de esclarecimento, o saldo, se houver, após os pagamentos dos valores mencionados nas alíneas (i) a (iii) acima, será entregue ao Cotista Inadimplente em questão como pagamento de amortização de cotas e de distribuição de resultados.

Parágrafo Segundo. As consequências referidas no Parágrafo Primeiro acima somente poderão ser postas em prática pelo Administrador caso o descumprimento não seja sanado pelo Cotista Inadimplente no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, a contar da data em que o aporte de recursos se torne devido.

Parágrafo Terceiro. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Primeiro acima, o Administrador poderá iniciar, de forma discricionária, ou submeter a decisão para deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, os procedimentos judiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos (i) de juros anuais de 10% (dez por cento) ou da maior taxa permitida por lei, o que for menor; (ii) da variação anual do IPCA, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento; e (iii) dos custos de tal cobrança.

Parágrafo Quarto. As mesmas providências previstas nos Parágrafos Primeiro, Segundo e Terceiro acima serão aplicáveis ao Cotista que inadimplir com a chamada para Emissão Extraordinária no Fundo, realizada nos termos do Parágrafo Primeiro e Segundo do Artigo 29, como título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III do Artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

Artigo 30 - Fica estabelecido que, na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, conforme aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas ou por instrumento particular de aprovação, conforme o caso, nos termos deste Regulamento, será outorgado aos Cotistas adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo o direito de preferência na alienação das cotas dos cotistas inadimplentes e/ou subscrição das novas Cotas, observados os Parágrafos deste Artigo ("Direito de Preferência").

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral de Cotistas que aprovar as novas emissões de Cotas deverá deliberar sobre os termos, condições, e prazos para o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas, devendo ser observadas as seguintes premissas:

- a)** o Direito de Preferência somente poderá ser exercido pelos titulares das Cotas, sendo vedada sua cessão ou transferência a terceiros, salvo se aprovada em Assembleia Geral de Cotistas;

b) o Direito de Preferência obedecerá às mesmas proporções das Cotas detidas pelos Cotistas no Fundo, podendo ser exercido, total ou parcialmente, dentro do prazo definido para seu exercício. Não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da nova emissão no prazo inicialmente estabelecido, será aberto prazo para subscrição das sobras, em que exclusivamente os Cotistas que tenham exercido efetivamente seu Direito de Preferência poderão realizar a subscrição das sobras, hipótese em que será igualmente observada a proporção de Cotas detidas no Fundo. A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre Direito de Preferência de sobras das sobras caso a totalidade das novas Cotas não seja subscrita em eventual prazo de subscrição de sobras, sendo observadas as premissas aqui estabelecidas; e

c) quantidade de novas Cotas a serem subscritas deverão representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados, sendo que os valores serão sempre arredondados para baixo. Os Cotistas que possuírem somente uma Cota terão seu Direito de Preferência arredondado, para poderem exercê-lo no limite mínimo de 1 (uma) nova Cota da oferta.

Parágrafo Segundo. Os procedimentos para exercício de Direito de Preferência mencionado no caput do Artigo 30 acima, devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do balcão B3.

Artigo 31 - Não haverá Direito de Preferência com relação à alienação das Cotas negociadas no mercado secundário, seja de forma privada ou no ambiente de negociação da B3.

Artigo 32 - As Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“MDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

CAPÍTULO VIII – DAS AMORTIZAÇÕES E DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 33 - As Cotas serão amortizadas, conforme solicitação da Gestora direcionada ao Administrador, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido do Fundo, conforme orientação da Gestora, em virtude das necessidades do Fundo.

Parágrafo Primeiro. As Cotas serão amortizadas na forma e periodicidade previstas em sua emissão ou conforme solicitação da Gestora e Política de Investimento, observado que em caso de evento de amortização de Cotas, as Cotas serão amortizadas à medida em que houver recursos para a realização da amortização.

Parágrafo Segundo. A solicitação de Amortização deverá ser encaminhada pela Gestora ao Administrador, com no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do pagamento.

Parágrafo Terceiro. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da CETIP seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

Parágrafo Quarto. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos desse Regulamento, aqueles que sejam Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

Artigo 34 - O Fundo poderá entrar em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro. Mediante indicação e orientação da Gestora e, ainda, aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação dos ativos do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não sejam negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável. Fica desde já certo e ajustado que, independentemente da forma de liquidação dos ativos, o procedimento de entrega dos ativos do Fundo será realizado fora do ambiente da B3.

Parágrafo Segundo. Em qualquer caso, a liquidação de ativos do Fundo será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM, conforme aplicáveis ao Fundo.

Artigo 35 - A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente, após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo Primeiro. Entende-se por “Resultado do Fundo” o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, deduzidos as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o previsto na legislação em vigor.

Parágrafo Segundo. Exceto conforme de outra forma estabelecido pelo Administrador, desde que observadas as normas legais e regulatórias aplicáveis, o Fundo distribuirá no 10º (décimo) dia de cada mês aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no 7º (sétimo) dia do mesmo mês, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado

segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o 7º (sétimo) dia acima referido não seja um Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente anterior.

Parágrafo Terceiro. Observada as condições previstas acima, acerca do pagamento da Taxa de Performance à Gestora, após o Fundo atingir o *Hurdle*, toda distribuição de resultados e/ou Amortizações das Cotas aos Cotistas, contemplará o pagamento da Taxa de Performance a Gestora.

Parágrafo Terceiro. O Administrador, visando arcar com as despesas extraordinárias do Imóvel integrante do patrimônio do Fundo, poderá formar “Reserva de Despesas Extraordinárias”, mediante a retenção de até 100% (cem por cento) do valor dos lucros auferidos:

a) entende-se por “Despesas Extraordinárias” aquelas que não se refiram as possíveis despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- (i) todo e qualquer custo envolvendo a incorporação e construção dos Ativos Alvo;
- (ii) obras de construção, reforma, manutenção e restauração que interessem à estrutura integral dos Ativos Alvo;
- (iv) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos Ativos Alvo;
- (v) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados dos Ativos Alvo; e
- (viii) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Ativos Alvo (conforme aplicável).

b) caso a Reserva de Despesas Extraordinárias se mostre insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida da Gestora, deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Alvo do Fundo.

c) caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no item (b) não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos Alvo do Fundo, e na hipótese do montante obtido com a alienação dos Ativos Alvo do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Ativos Alvo e demais Ativos Alvo do Fundo não seja suficiente para o pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas serão chamados para aportar recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO IX - EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Artigo 36 - O Administrador deverá imediatamente verificar se o Patrimônio Líquido está negativo.

Parágrafo Único - Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deverão ser adotadas as medidas previstas no Artigo 38 da parte geral deste Regulamento.

CAPÍTULO X - LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

Artigo 37 – A Classe entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - A Assembleia Geral de Cotistas que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre:

- (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento; e
- (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

Artigo 38 - Nas hipóteses de liquidação da Classe, o Administrador deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, incluindo a Taxa de Performance.

Parágrafo Primeiro - A liquidação da Classe e o consequente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, após a alienação da totalidade dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio da Classe.

Parágrafo Segundo - Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos Alvo do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

Artigo 39 - No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM nº 175/22, o Administrador (a) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da subclasse a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e (b) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da subclasse asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

Artigo 40 - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas

e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 41 - Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias contados da referida partilha, da seguinte documentação:

- (a) ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
- (b) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas.

Artigo 42 - Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovação de dolo ou culpa do Administrador, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente; e (ii) o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM dos documentos listados abaixo no prazo previsto na regulamentação específica da CVM, conforme aplicável, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

- a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

CAPÍTULO XI - COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

Artigo 43 - A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

Parágrafo Primeiro - As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175/22 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM nº 175/22 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

Parágrafo Segundo - Nas hipóteses em que a Resolução CVM nº 175/22 exigir “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, (a) as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pelo Administrador; e (b) os procedimentos do Administrador devem ser cumpridos.

Parágrafo Terceiro - Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas. O Administrador enviará correspondências físicas aos Cotistas que assim solicitarem, sendo que, na hipótese deste Parágrafo, os custos de envio serão suportados pela Classe.

Parágrafo Quarto - Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço físico ou eletrônico ao Administrador, o Administrador ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM nº 175/22 ou neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.



Este documento foi assinado digitalmente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Vitor Domingues Sobral, Jose Alexandre Gregorio Da Silva e Antonio Carlos Briganti Bernardi. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DEC3-AC71-63C2-0AC8.

**APÊNDICE A – APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE A DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.

As Cotas Subclasse A do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo” e “Emissão”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo:

- a. **público-alvo das Cotas Subclasse A:** investidores profissionais, conforme artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30/21;
- b. **ambiente de negociação:** As Cotas Subclasse A serão depositadas (a) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e do Escriturador, conforme o caso; e (b) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.
- c. **Taxa de Gestão Específica das Cotas Subclasse A:** Nos termos do Artigo 19(b)(i) do Anexo do Regulamento, pela prestação dos serviços de gestão do Fundo, os Cotistas da Subclasse A pagarão à Gestora a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B, equivalente a 0,865% (zero vírgula oitocentos e sessenta e cinco milésimos de por cento) ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse A e à Subclasse B, observadas as seguintes regras: (i) Até o 6º (sexto) ano da Classe, contados da aquisição do Imóvel, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será 0,865% (zero vírgula oitocentos e sessenta e cinco milésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe representada pelas Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B; (ii) A partir do 7º (sétimo) ano da Classe e até o final do Período Adicional, caso aplicável, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será reduzida em 50% (cinquenta por cento), ou seja, a referida taxa passará a ser 0,4325% (zero vírgula quatro mil trezentos e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe representada pelas Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B; e (iii) Após o Período Adicional, não será devida à Gestora o pagamento da Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B.
- d. **Taxa de Estruturação:** Pelos serviços prestados de originação, negociação e estruturação, a Gestora fará jus a uma Taxa de Estruturação no valor de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), incidente sobre o montante total da 1ª Emissão de Cotas Subclasse A, a ser paga uma única vez, até o 2º (segundo) Dia Útil a

partir da data da primeira integralização de Cotas pelos Cotistas Subclasse A.

- e. **Primeira Emissão:** A primeira emissão de Cotas Subclasse A terá as características descritas no Suplemento A anexo a este Apêndice.



Este documento foi assinado digitalmente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Vitor Domingues Sobral, Jose Alexandre Gregorio Da Silva e Antonio Carlos Briganti Bernardi.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DEC3-AC71-63C2-0AC8.

**SUPLEMENTO A – 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.

A 1ª (primeira) emissão de Cotas Subclasse A do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Emissão"), terá as seguintes condições:

- a. **data de emissão:** data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas Subclasse A desta Emissão;
- b. **quantidade inicial:** até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas Subclasse A, em Sistema de Vasos Comunicantes com as Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, a ser definido no âmbito da oferta pública de cotas da 1ª emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C ("Oferta");
- c. **valor unitário:** R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão");
- d. **volume total:** até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em Sistema de Vasos Comunicantes entre Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C, a ser definido no âmbito da Oferta;
- e. **forma de colocação:** nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação;
- f. **coordenador líder da oferta:** **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78;
- g. **distribuição parcial e oferta mínima:** Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160/22, será admitida a distribuição parcial das Cotas, em quantidade igual ou superior ao montante mínimo da Oferta correspondente a 1.480.000 (um milhão, quatrocentas e quatrocentos e oitenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 148.000.000,00 (cento e quarenta e oito milhões de reais), podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre as Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes. Considerando a possibilidade de distribuição parcial, será facultado aos Investidores Profissionais, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua subscrição das Cotas a que haja distribuição (a) da totalidade do montante inicial; ou (b) de uma proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente objeto da Oferta, que

deverá necessariamente ser superior ao montante mínimo, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor Profissional deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber (1) a totalidade das Cotas por ele subscritas ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional, em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Caso não seja atingido o montante mínimo, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização de Cotas e (i) não seja verificada a condição de aceitação da Oferta de determinado Investidor Profissional, nos termos acima dispostos, ou (ii) a Oferta seja cancelada (inclusive no caso do não atingimento do montante mínimo), os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais, conforme o caso;

- h. público-alvo da oferta das Cotas Subclasse A:** investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30/21. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11/20. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22. Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM nº 160/22 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35/21: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos participantes do consórcio de distribuição, do Fundo, da Gestora e/ou do Administrador, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, outras pessoas vinculadas à Oferta; (ii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos intermediários que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional, do Fundo, da Gestora e/ou do Administrador, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iii) assessores de investimento que prestem serviços ao intermediário; (iv) demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle do intermediário; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas, pelo Fundo, a Gestora e/ou o Administrador, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas;
- i. critério de rateio:** caso o total de Cotas objeto dos documentos de aceitação ou ordens

de investimento apresentados pelos Investidores Profissionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à quantidade de Cotas, todos os documentos de aceitação ou ordens de investimento não cancelados serão integralmente atendidos. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos documentos de aceitação ou ordens de investimento exceda a quantidade de Cotas originalmente ofertadas, será realizado rateio das Cotas de forma discricionária referente aos documentos de aceitação ou ordens de investimento recebidos nos montantes individuais que, no entender do coordenador líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Profissionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada nos documentos de aceitação ou ordens de investimento;

- j. **investimento mínimo por investidor:** R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondente a 100 (cem) Cotas Subclasse A;
- k. **investimento máximo por investidor:** não haverá limite de aplicação nas Cotas por Investidor Profissional;
- l. **período de distribuição:** 180 (cento e oitenta) dias, nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- m. **taxa de distribuição primária:** A Oferta não contará com taxa de distribuição primária, esses custos serão cobertos diretamente pelo patrimônio desta subclasse;
- n. **forma de subscrição e integralização:** Por ocasião da subscrição das Cotas Subclasse A, cada Cotista deverá assinar (a) o termo de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor; (b) o respectivo Boletim de Subscrição, por meio do qual o Cotista se comprometerá a integralizar as Cotas Subclasse A subscritas nos termos do respectivo boletim de subscrição, mediante única Chamada de Capital a ser realizada pelo Administrador sob recomendação da Gestora, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:
 - I. nome e qualificação do subscritor;
 - II. número de Cotas Subclasse A subscritas;
 - III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
 - IV. condições para integralização de Cotas Subclasse A.
- o. **colocação e regime de distribuição das Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária, sob o rito de registro automático de distribuição das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do coordenador líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo coordenador líder, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos investidores da Oferta, observados os termos das

regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

- p. **destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Oferta serão utilizados pelo Fundo, à luz de sua política de investimentos prevista no Regulamento, para aquisição, quando oportuno, do Complexo Hospitalar. A Classe e/ou o Fundo adquirirá 100% (cem por cento) do Complexo Hospitalar e firmará, com a Unimed Nova Iguaçu, um contrato atípico de locação (*sale and leaseback*) pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, sendo certo que, ao completar 25 (vinte e cinco) anos de prazo de locação, a Unimed Nova Iguaçu poderá optar (i) pela rescisão antecipada do contrato atípico de locação sem nenhuma penalidade ou (ii) pela permanência no Ativo Imobiliário com as mesmas obrigações até o término do prazo de locação de 50 (cinquenta) anos originalmente avençado;
- q. A integralização das Cotas Subclasse A deverá ser feita por meio de uma única chamada de capital a ser realizada pelo Administrador, conforme orientação da Gestora, exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto no Boletim de Subscrição;
- r. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, de 25 de 72 junho de 1993, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição;
- s. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos, em moeda corrente nacional, autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo. Não será permitida a aquisição de Cotas Subclasse A fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- t. Os demais termos e condições da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta; e
- u. Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Artigo 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

Este documento foi assinado digitalmente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Vitor Domingues Sobral, Jose Alexandre Gregorio Da Silva e Antonio Carlos Briganti Bernardi. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DEC3-AC71-63C2-0AC8.

**APÊNDICE B – APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE B DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.

As Cotas Subclasse B do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo” e “Emissão”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo:

- a. **público-alvo das Cotas Subclasse B:** investidores profissionais, conforme artigo 11 da parte geral da Resolução CVM nº 30/21;
- b. **ambiente de negociação:** As Cotas Subclasse B serão depositadas (a) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e do Escriturador, conforme o caso; e (b) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.
- c. **Taxa de Gestão Específica das Cotas Subclasse B:** Nos termos do Artigo 19(b)(i) do Anexo do Regulamento, pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Cotas Subclasse B pagará à Gestora a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B, equivalente a 0,865% (zero vírgula oitocentos e sessenta e cinco milésimos de por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse A e à Subclasse B, observadas as seguintes regras: (i) Até o 6º (sexto) ano da Classe, contados da aquisição do Imóvel, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será 0,865% (zero vírgula oitocentos e sessenta e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse A e à Subclasse B; (ii) A partir do 7º (sétimo) ano da Classe e até o final do Período Adicional, caso aplicável, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será reduzida em 50% (cinquenta por cento), ou seja, a referida taxa passará a ser 0,4325% (zero vírgula quatro mil trezentos e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse A e à Subclasse B; e (iii) Após o Período Adicional, não será devida à Gestora o pagamento da Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B.
- d. **Taxa de Estruturação:** Pelos serviços prestados de originação, negociação e estruturação a Gestora fará jus a uma taxa equivalente a 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o montante total da 1ª Emissão das Cotas Subclasse B, a ser paga uma única vez, até o 2º (segundo) Dia Útil a partir da data

da primeira integralização de Cotas do Fundo pelos Cotistas Subclasse B.

- e. **Primeira Emissão:** A primeira emissão de Cotas Subclasse B terá as características descritas no Suplemento A anexo a este Apêndice.



Este documento foi assinado digitalmente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Vitor Domingues Sobral, Jose Alexandre Gregorio Da Silva e Antonio Carlos Briganti Bernardi. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DEC3-AC71-63C2-0AC8.

**SUPLEMENTO B – 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.

A 1ª (primeira) emissão de Cotas Subclasse B do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Emissão"), terá as seguintes condições:

- a. **data de emissão:** data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas Subclasse B desta Emissão;
- b. **quantidade inicial:** até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas Subclasse B, em Sistema de Vasos Comunicantes com as Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse C, a ser definido no âmbito da oferta pública de cotas da 1ª emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C ("Oferta");
- c. **valor unitário:** R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão");
- d. **volume total:** até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em Sistema de Vasos Comunicantes entre Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C, a ser definido no âmbito da Oferta;
- e. **forma de colocação:** nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação;
- f. **coordenador líder da oferta:** **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78;
- g. **distribuição parcial e oferta mínima:** Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160/22, será admitida a distribuição parcial das Cotas, em quantidade igual ou superior ao montante mínimo da Oferta correspondente a 1.480.000 (um milhão, quatrocentas e oitenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ R\$ 148.000.000,00 (cento e quarenta e oito milhões de reais), podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre as Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes. Considerando a possibilidade de distribuição parcial, será facultado aos Investidores Profissionais, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua subscrição das Cotas a que haja distribuição (a) da totalidade do montante inicial; ou (b) de uma proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente objeto da Oferta, que deverá

necessariamente ser superior ao montante mínimo, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor Profissional deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber (1) a totalidade das Cotas por ele subscritas ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional, em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Caso não seja atingido o montante mínimo, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização de Cotas e (i) não seja verificada a condição de aceitação da Oferta de determinado Investidor Profissional, nos termos acima dispostos, ou (ii) a Oferta seja cancelada (inclusive no caso do não atingimento do montante mínimo), os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais, conforme o caso;

- h. público-alvo da oferta das Cotas Subclasse B:** investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30/21. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11/20. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22. Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM nº 160/22 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35/21: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos participantes do consórcio de distribuição, do Fundo, da Gestora e/ou do Administrador, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, outras pessoas vinculadas à Oferta; (ii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos intermediários que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional, do Fundo, da Gestora e/ou do Administrador, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iii) assessores de investimento que prestem serviços ao intermediário; (iv) demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle do intermediário; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas, pelo Fundo, a Gestora e/ou o Administrador, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas;
- i. critério de rateio:** caso o total de Cotas objeto dos documentos de aceitação ou ordens

de investimento apresentados pelos Investidores Profissionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à quantidade de Cotas, todos os documentos de aceitação ou ordens de investimento não cancelados serão integralmente atendidos. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos documentos de aceitação ou ordens de investimento exceda a quantidade de Cotas originalmente ofertadas, será realizado rateio das Cotas de forma discricionária referente aos documentos de aceitação ou ordens de investimento recebidos nos montantes individuais que, no entender do coordenador líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Profissionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada nos documentos de aceitação ou ordens de investimento;

- j. **investimento mínimo por investidor:** R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondente a 100 (cem) Cotas Subclasse B;
- k. **investimento máximo por investidor:** não haverá limite de aplicação nas Cotas por Investidor Profissional;
- l. **período de distribuição:** 180 (cento e oitenta) dias, nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- m. **taxa de distribuição primária:** A Oferta não contará com taxa de distribuição primária, esses custos serão cobertos diretamente pelo patrimônio desta Subclasse;
- n. **forma de subscrição e integralização:** Por ocasião da subscrição das Cotas Subclasse B, cada Cotista deverá assinar (a) o termo de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor; (b) o respectivo Boletim de Subscrição, por meio do qual o Cotista se comprometerá a integralizar as Cotas Subclasse B subscritas nos termos do respectivo boletim de subscrição, mediante única Chamada de Capital a ser realizada pelo Administrador sob recomendação da Gestora, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:
 - I. nome e qualificação do subscritor;
 - II. número de Cotas Subclasse B subscritas;
 - III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
 - IV. condições para integralização de Cotas Subclasse B.
- o. **colocação e regime de distribuição das Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária, sob o rito de registro automático de distribuição das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do coordenador líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo coordenador líder, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos investidores da Oferta, observados os termos das

regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

- p. **destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Oferta serão utilizados pelo Fundo, à luz de sua política de investimentos prevista no Regulamento, para aquisição, quando oportuno, do Complexo Hospitalar. A Classe e/ou o Fundo adquirirá 100% (cem por cento) do Complexo Hospitalar e firmará, com a Unimed Nova Iguaçu, um contrato atípico de locação (*sale and leaseback*) pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, sendo certo que, ao completar 25 (vinte e cinco) anos de prazo de locação, a Unimed Nova Iguaçu poderá optar (i) pela rescisão antecipada do contrato atípico de locação sem nenhuma penalidade ou (ii) pela permanência no Ativo Imobiliário com as mesmas obrigações até o término do prazo de locação de 50 (cinquenta) anos originalmente avençado;
- q. A integralização das Cotas Subclasse B deverá ser feita conforme por meio de uma única Chamada de Capital a ser realizada pelo Administrador, conforme orientação da Gestora, exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto no Boletim de Subscrição, conforme aplicável;
- r. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, de 25 de 72 junho de 1993, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição;
- s. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos, em moeda corrente nacional, autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo. Não será permitida a aquisição de Cotas Subclasse B fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- t. Os demais termos e condições da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta; e
- u. Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Artigo 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

Este documento foi assinado digitalmente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Vitor Domingues Sobral, Jose Alexandre Gregorio Da Silva e Antonio Carlos Briganti Bernardi. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DEC3-AC71-63C2-0AC8.

**APÊNDICE C – APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE C DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.

As Cotas Subclasse C do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo” e “Emissão”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo:

- a. **público-alvo das Cotas Subclasse C:** investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30/21;
- b. **ambiente de negociação:** As Cotas Subclasse C serão depositadas (a) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e do Escriturador, conforme o caso; e (b) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.
- c. **Taxa de Gestão Específica Cotas Subclasse C:** Nos termos do Artigo 19(b)(ii) do Anexo do Regulamento, pela prestação dos serviços de gestão, os Cotistas da Subclasse C pagarão à Gestora a Taxa de Gestão Subclasse C, equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse C.
- d. **Primeira Emissão:** A primeira emissão de Cotas Subclasse C terá as características descritas no Suplemento A anexo a este Apêndice.

Este documento foi assinado digitalmente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Vitor Domingues Sobral, Jose Alexandre Gregorio Da Silva e Antonio Carlos Briganti Bernardi. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DEC3-AC71-63C2-0AC8.

**SUPLEMENTO C – 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE C DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.

A 1ª (primeira) emissão de Cotas Subclasse C do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Emissão"), terá as seguintes condições:

- a. **data de emissão:** data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas Subclasse C desta Emissão;
- b. **quantidade inicial:** até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas Subclasse C, em Sistema de Vasos Comunicantes com as Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B, a ser definido no âmbito da oferta pública de cotas da 1ª emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C ("Oferta");
- c. **valor unitário:** R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão").
- d. **volume total:** até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em Sistema de Vasos Comunicantes entre Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C, a ser definido no âmbito da Oferta;
- e. **forma de colocação:** nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação;
- f. **coordenador líder da oferta e comissão de estruturação e distribuição:** **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78. Será devido ao coordenador líder e/ou instituições participantes contratadas um percentual equivalente a 4,00% (quatro por cento), acrescido de tributos (*gross up*), incidente sobre o volume de cotas distribuído exclusivamente das Cotas Subclasse C, sendo certo que esse custo deverá ser integralmente assumido pelas Cotas Subclasse Classe C.
- g. **oferta mínima:** A Primeira Emissão de Cotas será efetivada desde que o montante mínimo de R\$ 148.000.000,00 (cento e quarenta e oito milhões de reais) seja alcançado, podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre as Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes;
- h. **público-alvo da oferta das Cotas Subclasse C:** investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30/21;

- i. **investimento mínimo por investidor:** R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), correspondente a 500 (quinhentas) Cotas Subclasse C;
- j. **período de distribuição:** 180 (cento e oitenta) dias, nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- k. **Taxa de Distribuição Primária:** A Oferta não contará com Taxa de Distribuição Primária, esses custos serão cobertos diretamente pelo patrimônio de cada Subclasse;
- l. **forma de subscrição e integralização:** Por ocasião da subscrição das Cotas Subclasse C, cada Cotista deverá assinar (a) o termo de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor; (b) o respectivo Boletim de Subscrição, por meio do qual o Cotista se comprometerá a integralizar as Cotas Subclasse C subscritas nos termos do respectivo boletim de subscrição, mediante única Chamada de Capital a ser realizada pelo Administrador sob recomendação da Gestora, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:
 - I. nome e qualificação do subscritor;
 - II. número de Cotas Subclasse C subscritas;
 - III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
 - IV. condições para integralização de Cotas Subclasse C.
- m. A integralização das Cotas Subclasse C deverá ser feita por meio de uma única Chamada de Capital a ser realizada pelo Administrador, conforme orientação da Gestora, exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto no Boletim de subscrição, conforme aplicável.
- n. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, de 25 de 72 junho de 1993, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.
- o. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos, em moeda corrente nacional, autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo. Não será permitida a aquisição de Cotas Subclasse C fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
- p. Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Artigo 1 da parte geral do

Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

D



Este documento foi assinado digitalmente por Laila Cristina Duarte Ferreira, Vitor Domingues Sobral, Jose Alexandre Gregorio Da Silva e Antonio Carlos Briganti Bernardi. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código DEC3-AC71-63C2-0AC8.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/DEC3-AC71-63C2-0AC8> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: DEC3-AC71-63C2-0AC8



Hash do Documento

E6B10B4749A272AD17B2CACA6C311267DB346736D901F4633D56C79BDC69A3D7

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 18/11/2024 é(são) :

- ☒ Laila Cristina Duarte Ferreira - 335.684.928-06 em 18/11/2024
11:11 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Vitor Domingues Sobral - 433.763.318-98 em 18/11/2024 10:46
UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Jose Alexandre Gregorio Da Silva - 051.732.927-17 em
18/11/2024 10:31 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- ☒ Antonio Carlos Briganti Bernardi - 084.622.137-38 em 18/11/2024
10:12 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

REGULAMENTO VIGENTE

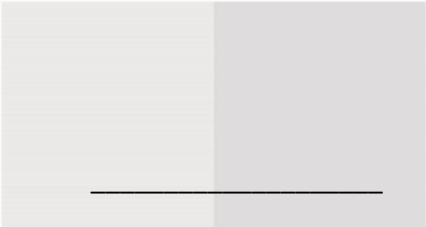


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PARTE GERAL DO REGULAMENTO DO

BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº: 57.376.810/0001-64



Regulamento em vigor a partir do dia 18 de novembro de 2024

=====

SUMÁRIO

Capítulo I – Das Definições..... 03

Capítulo II - Características do Fundo.....08

Capítulo III - Dos Prestadores de Serviços Essenciais, Suas Obrigações, Responsabilidades e Vedações..... 09

Capítulo IV – Demais Prestadores de Serviços.....15

Capítulo V – Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais.....16

Capítulo VI – Dos Conflitos de Interesse.....20

Capítulo VII – Propriedade Fiduciária.....21

Capítulo VIII – Metodologia de Avaliação dos Ativos da Classe, do Patrimônio Líquido e das Cotas.....22

Capítulo IX – Patrimônio Líquido Negativo.....23

Capítulo X – Da Ordem de Alocação e dos Encargos do Fundo.....24

Capítulo XI – Da Assembleia Geral de Cotistas 26

Capítulo XII – Informações Periódicas e Obrigatórias.....33

Capítulo XIII – Das Demonstrações Contábeis.....35

Capítulo XIV – Política do Exercício de Voto.....36

Capítulo XV – Do Tratamento Tributário.....36

Capítulo XVI – Arbitragem.....37

Capítulo XVII – Disposições Finais.....38

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º - Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles na tabela abaixo. Além disso: (a) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; (g) todos os prazos previstos deste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (h) todas as referências a “Fundo” incluem todas as suas classes de cotas; e (i) todas as referências a “Regulamento” incluem seus anexos e apêndices, se houver.

Administrador	BANCO DAYCOVAL S.A. , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001- 90, devidamente autorizada pela CVM a exercer profissionalmente atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais
Anexo	Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante deste Regulamento.
Apêndice A	Apêndice descritivo das Cotas Subclasse A, o qual será parte integrante deste Regulamento.
Apêndice B	Apêndice descritivo das Cotas Subclasse B, o qual será parte integrante deste Regulamento.
Apêndice C	Apêndice descritivo das Cotas Subclasse C, o qual será parte integrante deste Regulamento.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral ou especial de cotistas, ordinária ou extraordinária disciplinada no Capítulo XI deste Regulamento.
Ativos Alvo	São os ativos descritos no Artigo 6º do Anexo, incluindo o Ativo Imobiliário.
Ativo Imobiliário	É o Complexo Hospitalar.

Ativos Financeiros de Liquidez	Ativos financeiros que poderão integrar a carteira do Fundo: (i) títulos públicos emitidos pelo Tesouro Nacional; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima; (iii) cotas de fundos de investimento, com investimentos exclusivo nos ativos financeiros de liquidez relacionados nos itens anteriores; (iv) certificados de depósito bancário; e (v) certificados de recebíveis imobiliários.
Auditor Independente	Empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pelo Administrador, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Boletins de Subscrição	Boletins de subscrição referente à distribuição de Cotas objeto das ofertas das Cotas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, ou qualquer outro documento equivalente de aceitação de oferta.
Capital Autorizado	Tem o significado constante no Artigo 27 do Anexo deste Regulamento.
Capital Integralizado	São as Cotas subscritas e efetivamente integralizadas no Fundo.
Classe	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe neste Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Complexo Hospitalar	É o complexo hospitalar localizado na cidade de Nova Iguaçu, estado do Rio de Janeiro, a ser desmembrado do imóvel de área maior objeto da matrícula nº 50027 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu, assim descrito e caracterizado: (i) um hospital de alta complexidade com 220 (duzentos e vinte) leitos, dos quais 50 (cinquenta) são destinados exclusivamente à Unidade de Terapia Intensiva (UTI), 12 (doze) salas cirúrgicas e oferece uma variedade de serviços, como Maternidade, Centro de Diagnóstico por Imagem, Laboratório, Pronto Atendimento, além de UTI para pacientes adultos e neonatais; e (ii) um estacionamento (<i>deck park</i>) com 250 (duzentas e cinquenta) vagas. O Complexo Hospitalar a ser adquirido pelo Fundo é composto por dois edifícios distintos, totalizando uma área

	construída de 23.757,29 m ² (vinte e três mil setecentos e cinquenta e sete metros quadrados e vinte e nove décimos quadrados), sendo 15.621,42 m ² (quinze mil seiscentos e vinte e um metros quadrados e quarenta e dois décimos quadrados) na torre hospitalar de seis andares e 8.135,87 m ² (oito mil cento e trinta e cinco metros quadrados e oitenta e sete décimos quadrados) no estacionamento. O Complexo Hospitalar está em processo de desmembramento da matrícula de área maior e deverá resultar em 2 (duas) matrículas individuais, sendo uma para o hospital e outra para o estacionamento.
Conflito de Interesses	Qualquer situação assim definida nos termos do Capítulo VI deste Regulamento.
Cotas	Todas as cotas de emissão do Fundo.
Cotas Subclasse A	São as cotas subclasse A, emitidas nos termos do Apêndice A deste Regulamento.
Cotas Subclasse B	São as Cotas Subclasse B, emitidas nos termos do Apêndice B do Anexo.
Cotas Subclasse C	São as Cotas Subclasse C, emitidas nos termos do Apêndice C do Anexo.
Cotista Inadimplente	Cotista inadimplente, nos termos do Artigo 29 do Anexo deste Regulamento.
Cotistas	Em conjunto, os Cotistas Subclasse A, os Cotistas Subclasse B e os Cotistas Subclasse C
Cotistas Subclasse A	Todos os cotistas detentores das Cotas Subclasse A.
Cotistas Subclasse B	Todos os cotistas detentores das Cotas Subclasse B.
Cotistas Subclasse C	Todos os cotistas detentores das Cotas Subclasse C.
Custodiante	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 1.085, de 30 de agosto de 1989, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, ou o seu sucessor a qualquer título
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início do Fundo	Data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, independentemente da subclasse ou série.
Datas de Pagamento	Datas de pagamento das amortizações e/ou distribuição de resultados do Fundo.
Demais Prestadores de Serviços	Prestadores de serviços contratados pelo Administrador e pela Gestora em nome do Fundo, nos termos do Capítulo IV do Anexo deste Regulamento.

Destituição com Justa Causa da Gestora	A destituição da Gestora em decorrência da ocorrência de algumas das hipóteses de Justa Causa, conforme disposto no Artigo 29 deste Regulamento.
Destituição sem Justa Causa da Gestora	A destituição da Gestora sem a ocorrência de hipóteses de Justa Causa, conforme disposto no Artigo 28 deste Regulamento.
Dia Útil	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Disponibilidades	A soma algébrica de todos os valores em caixa e dos Ativos Financeiros de Liquidez.
Encargos do Fundo	Os custos e despesas descritos de responsabilidade do Fundo, nos termos do Capítulo X deste Regulamento.
Escriturador	O Administrador.
Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido	Eventos definidos no Capítulo IX do Anexo cuja ocorrência enseja a imediata verificação, pelo Administrador, se o Patrimônio Líquido está negativo.
Exigibilidade	As obrigações e os Encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes e outros passivos.
FII	Fundos de Investimento Imobiliário.
Fundo	BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
Gestora	BASÍLICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA. , sociedade empresária de responsabilidade limitada, devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório CVM nº 19.281, de 25 de fevereiro de 2021, a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 52, Itaim Bibi, CEP: 04531-003, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.979.104/0001-58.
Hurdle	Significa 100% (cem por cento) da variação do IPCA, acrescido de 8% a.a. (oito por cento ao ano), capitalizado e calculado <i>pro rata die</i> , considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até o 8º (oitavo) ano da Classe, contados da data de aquisição do Ativo Imobiliário.
Hurdle Final	Significa 100% (cem por cento) da variação do IPCA, acrescido de 10% a.a. (dez por cento ao ano), capitalizado e calculado <i>pro rata die</i> , considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir do 9º (nono) ano da Classe, contados da data de aquisição do Ativo Imobiliário até a data de alienação do referido Ativo Imobiliário.
Imóvel	É o Complexo Hospitalar, independentemente da quantidade de matrículas que o compõem.

Investidores Autorizados	Investidores Qualificados e Investidores Profissionais, em conjunto.
Investidores Profissionais	Investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30/21.
Investidores Qualificados	Investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30/21.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
IPCA	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
Justa Causa	As hipóteses de Justa Causa dispostas no Parágrafo Primeiro do Artigo 29 deste Regulamento.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Patrimônio Líquido	Patrimônio líquido da Classe.
Período Adicional	É o período adicional de duração do Fundo de 2 (dois) anos, a exclusivo critério da Gestora, os quais corresponderão, caso aplicáveis, aos 7º (sétimo) e 8º (oitavo) anos do Fundo, contados da Data de Início do Fundo.
Pessoas Ligadas	Pessoas ligadas conforme disposto no Parágrafo Terceiro do Artigo 32 deste Regulamento.
Política de Investimento	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Capítulo III do Anexo deste Regulamento.
Prazo de Duração	O prazo definido no Capítulo I do Anexo deste Regulamento.
Prestadores de Serviços Essenciais	O Administrador e a Gestora, em conjunto.
Regulamento	Este Regulamento. Todas as referências a este Regulamento incluirão o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices, se houver.
Resolução CVM nº 11/20	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada de tempos em tempos.
Resolução CVM nº 30/21	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada de tempos em tempos.
Resolução CVM nº 35/21	Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada de tempos em tempos.
Resolução CVM nº 160/22	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos.
Resolução CVM nº 175/22	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada de tempos em tempos.
Resultado do Fundo	O resultado conforme disposto no Parágrafo Primeiro do Artigo 35 do Anexo deste Regulamento.
Taxa de Administração	A taxa de administração, nos termos do Artigo 19 do Anexo deste Regulamento.

Taxa de Custódia	A taxa de custódia referente aos serviços prestados pelo Custodiante, nos termos Parágrafo Primeiro, alínea “c” do Artigo 19 do Anexo deste Regulamento
Taxa de Estruturação	A taxa de estruturação referente aos serviços prestados pela Gestora, nos termos do Artigo 21 do Anexo deste Regulamento.
Taxa de Gestão	A taxa referente aos serviços prestados de gestão do Fundo, conforme previsto no Parágrafo Primeiro, alínea “b” do Artigo 19 do Anexo deste Regulamento.
Taxa de Performance	A taxa de performance conforme previsto no Artigo 20 do Anexo deste Regulamento.
Tribunal Arbitral	É um instituto privado criado para resolver litígios através das técnicas de mediação, conciliação ou da própria arbitragem.
Unimed Nova Iguaçu	É a UNIMED NOVA IGUAÇU COOPERATIVA DE TRABALHO MÉDICO LTDA. , sociedade limitada com sede na Rua Humberto Gentil Baroni, 180, Centro, cidade de Nova Iguaçu, estado do Rio de Janeiro, CEP 25255-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.714.533/0001-54.

CAPÍTULO II – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Artigo 2º - O BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA, é regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Resolução CVM nº 175/22, incluindo o Anexo Normativo III à referida resolução, pela Instrução CVM 516, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro – O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

Parágrafo Segundo - O Fundo é constituído com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas.

Parágrafo Terceiro – O Fundo tem o Prazo de Duração da Classe.

Parágrafo Quarto - As disposições relativas à Classe encontram-se no Anexo.

Parágrafo Quinto – O Fundo tem por objetivo proporcionar aos seus Cotistas a valorização de suas Cotas, bem como a obtenção de renda e ganho de capital, por meio da aquisição, locação e alienação, quando oportuno, do Complexo Hospitalar, nos termos da legislação aplicável, bem como da Política de Investimento disposta no Anexo. A Classe e/ou Fundo adquirirá 100% (cem por cento) do Complexo Hospitalar e firmará, com a Unimed Nova Iguaçu, um contrato atípico de locação (*sale and leaseback*) pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, sendo certo que, ao completar 25 (vinte e cinco) anos de prazo de locação, a Unimed Nova Iguaçu poderá optar (i)

pela resilição antecipada do contrato atípico de locação sem nenhuma penalidade ou (ii) pela permanência no Ativo Imobiliário com as mesmas obrigações até o término do prazo de locação de 50 (cinquenta) anos originalmente avençado.

Parágrafo Sexto – As demais características relacionadas ao objetivo do Fundo ou ao Ativo Imobiliário estarão definidos no Anexo a este Regulamento.

CAPÍTULO III – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, SUAS OBRIGAÇÕES, RESPONSABILIDADES E VEDAÇÕES

Seção I – Administração Fiduciária

Artigo 3º - A atividade de administração do Fundo será exercida pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizado pela CVM a exercer profissionalmente atividade de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019. (“Administrador”).

Artigo 4º - O Administrador, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

Artigo 5º - Compete ao Administrador, observado o disposto neste Regulamento:

- a) considerando a orientação da Gestora, realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do Fundo;
- b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, conforme aplicável;
- c) considerando a orientação da Gestora, abrir e movimentar contas bancárias;
- d) representar a Classe e/ou Fundo em juízo e fora dele;
- e) considerando a orientação da Gestora, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- f) considerando a orientação da Gestora, deliberar sobre a emissão de novas Cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia de cotistas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- g) considerando a orientação da Gestora, realizar todas as operações referentes ao Ativo Imobiliário, incluindo investimentos e desinvestimentos, bem como dos bens e direitos que compõem o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;
- h) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que compõem o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, sem

prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos Financeiros de Liquidez;

i) considerando a orientação da Gestora, providenciar, conforme aplicável, a averbação das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, no competente cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

(i) não integram o ativo do Administrador;

(ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

(iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

(v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e

(vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir as obrigações assumidas pela Classe, na forma permitida pela lei e pela regulamentação.

j) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

(i) a documentação relativa às operações do Fundo; e

(ii) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, quando for o caso;

k) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

l) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe;

m) fiscalizar e monitorar o andamento do Ativo Imobiliário, sempre com o auxílio da Gestora, conforme previsto no Acordo Operacional.

Artigo 6º - Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, o Administrador obriga-se a:

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

i) o registro de Cotistas;

ii) o livro de atas de Assembleias Gerais de Cotistas;

iii) o livro ou a lista de presença de Cotistas;

iv) os pareceres do Auditor Independente; e

v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe.

b) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

c) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;

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

- e)** elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- f)** manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe e/ou da Subclasse;
- g)** manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do Artigo 90 deste Regulamento;
- h)** observar as disposições deste Regulamento;
- i)** cumprir as deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, bem como as recomendações da Gestora, nos termos deste Regulamento;
- j)** adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e
- k)** exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Artigo 7º - No caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, o Administrador deverá manter a documentação referida na alínea “a” do Artigo 6º deste Regulamento até o término de tal inquérito, bem como deverá:

- a)** sem qualquer restrição, não limitar e executar as operações de locações e alienação do Complexo Hospitalar, se for o caso, conforme recomendação da Gestora;
- b)** empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: **(i)** da lei e das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM; **(ii)** do presente Regulamento, em especial as disposições da Política de Investimento do Fundo; e **(iii)** das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e decisões da Gestora;
- c)** receber e transferir ao patrimônio do Fundo dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores recebidos pelo Fundo em decorrência do investimento nos Ativos Alvo, e, conforme aplicável, em Ativos Financeiros de Liquidez;
- d)** administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- e)** divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- f)** divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento; e

g) executar as operações de pagamento dos rendimentos pelo Fundo, conforme recomendação da Gestora, conforme aplicável e observada a Política de Investimento do Fundo e a regulamentação aplicável.

Seção II – Da gestora e suas obrigações

Artigo 8º - O Fundo é gerido pela **BASÍLICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, instituição devidamente autorizada pela CVM através do Ato Declaratório CVM nº 19.281, de 25 de fevereiro de 2021, a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 52, Itaim Bibi, CEP: 04531-003, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 24.979.104/0001-58 (“Gestora”).

Artigo 9º - A Gestora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir os Ativos Alvo, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição, investimento e alienação, em nome do Fundo, dos Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

Parágrafo Único - A Gestora deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Artigo 10 – Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora obriga-se a:

- a) selecionar quaisquer negócios, incluindo, imobiliários, a serem realizados pelo Fundo, executando todas as operações de investimento e desinvestimento pelo Fundo nos Ativos Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo;
- b) monitorar e fiscalizar o cronograma físico-financeiro, bem como o andamento das obras relacionadas aos Ativos Alvo, conforme aplicável;
- c) prospectar, selecionar, avaliar, negociar, executar, e, conforme o caso, orientar o Administrador sobre potenciais aquisições de Ativos Alvo pelo Fundo, conforme aplicável;
- d) conduzir, monitorar, executar e acompanhar a implementação de benfeitorias visando a manutenção e valorização do Ativo Imobiliário integrante da carteira do Fundo, promovendo a otimização de rentabilidade do Ativo Imobiliário;
- e) identificar, avaliar, executar potenciais propostas, vinculantes ou não vinculantes, para aquisição investimento e alienação de Ativos Alvo que integrem ou que possam a vir a integrar a carteira do Fundo;
- f) gerir os Ativos Alvo, conforme o caso, bem como executar as decisões de investimento e/ou desinvestimento;
- g) auxiliar o Administrador na elaboração dos formulários com informações aos Cotistas, de acordo com a legislação aplicável;

- h) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelos Cotistas e pelo Administrador;
- i) manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, conforme aplicável;
- j) exercer suas atividades no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas;
- k) auxiliar o Administrador na execução das operações de pagamento dos rendimentos pelo Fundo, observada a Política de Investimento do Fundo;
- l) exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da Gestora;
- m) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo no Imóvel;
- n) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias do Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do Fundo;
- o) indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação do Imóvel, se necessário;
- p) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- q) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- r) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- s) informar ao Administrador, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo, conforme o caso;
- t) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe; e
- u) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe.

Seção III – Das vedações aos Prestadores de Serviços Essenciais

Artigo 11 – É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

- (a) receber depósito em conta corrente;
- (b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM nº 175/22 e por este Regulamento;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;
- (d) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;
- (e) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (f) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e
- (g) praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 12 - Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos da Classe:

- a) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- b) aplicar no exterior recursos captados no país;
- c) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- d) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre: **(1)** a Classe e o Administrador ou a Gestora; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido; **(3)** a Classe e o representante de cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;
- e) realizar operações com Ativos Financeiros de Liquidez ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- f) 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;
- g) 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;
- h) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas;
- i) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas do Fundo; e
- j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM.

Parágrafo Único. A vedação prevista na alínea (j) do “*caput*” deste artigo não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Artigo 13 – Empréstimos: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Artigo 14 – A Gestora poderá contrair empréstimos, em nome do Fundo e/ou de uma subclasse, para fazer frente ao inadimplemento de qualquer Cotista que deixe de integralizar as Cotas por ele subscritas, observado o disposto no artigo 113, V, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22. Cumpre ressaltar que a Gestora não poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM.

Artigo 15 - É vedado à Gestora receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão de investimento.

Seção IV – Das responsabilidades

Artigo 16 - O Administrador, a Gestora e os Demais Prestadores de Serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários a este Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175/22.

Parágrafo Único - Para fins do “caput” deste Artigo, a aferição da responsabilidade do Administrador, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas **(a)** na Resolução CVM nº 175/22 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(b)** neste Regulamento, incluindo o Anexo, os seus suplementos e os apêndices, se houver; e **(c)** nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

CAPÍTULO IV - DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 17 - O Administrador deve contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pelo Administrador;
- b) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pelo Administrador; e
- c) auditoria independente.

Artigo 18 - O Administrador poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- a) distribuição primária de cotas;
- b) consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar a avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
- c) formador de mercado para as cotas, se for o caso;
- d) custódia de Ativos Financeiros de Liquidez.

Parágrafo Primeiro - Os serviços mencionados nos itens acima são de contratação facultativa, exceto os serviços mencionados na alínea “d” acima, obrigatório, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo, devendo ser prestados diretamente pelo Administrador, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador e da responsabilidade do seu diretor responsável nomeado nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Segundo- É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros de Liquidez que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Artigo 19 - Sem prejuízo do disposto nos itens acima, o Administrador será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços por ele contratado, em nome do Fundo, em especial se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

Artigo 20 - A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- a) empresa especializada a prestar serviços de análise e acompanhamento dos imóveis, bem como para consolidar dados econômicos e financeiros dos empreendimentos para fins de monitoramento;
- b) intermediação de operações para a carteira da Classe;
- c) classificação de risco das Cotas;
- d) empresa especializada para administrar as locações do Complexo Hospitalar integrante do patrimônio da Classe; e
- e) empresa especializada para desenvolver o processo de alienação do Complexo Hospitalar integrante do patrimônio da Classe.

Parágrafo Primeiro - A Gestora será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços por ele contratados, em nome do Fundo, em especial, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

Parágrafo Segundo - Desde que aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão contratar, em nome do Fundo, outros serviços, além daqueles previstos neste capítulo, conforme legislação aplicável.

Artigo 21 – Os Demais Prestadores de Serviços da Classe, caso haja, poderão estar dispostos no Anexo.

CAPÍTULO V - SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 22- O Administrador e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos, no caso do Administrador, ou para o exercício

profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora.

Artigo 23 - Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado ao Administrador renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 26 deste Regulamento, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 24 – Na hipótese de: (i) renúncia; e (ii) descredenciamento dos Prestadores de Serviços Essenciais, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias contados da referida convocação, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

Parágrafo Único - Na ocorrência de uma das hipóteses acima, é facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas prevista no *caput*, caso ao Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Descredenciamento

Artigo 25 - Sem prejuízo do disposto no “*caput*” do Artigo 24 acima, no caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas de que trata o “*caput*” do referido Artigo.

Parágrafo Único - Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas prevista no “*caput*” Artigo 24, a Classe e/ou Fundo deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e o Administrador, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

Renúncia

Artigo 26 - Os Prestadores de Serviços Essenciais também podem renunciar a seus cargos. Nesses casos, o Administrador deverá convocar a Assembleia Geral de Cotistas prevista no “*caput*” do Artigo 24 para que seja deliberado acerca da substituição do prestador de serviço que renunciou. No caso da renúncia da Gestora, esta deverá notificar o Administrador sobre o pedido de renúncia, para que então o Administrador realize a convocação.

Parágrafo Primeiro - No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia.

Parágrafo Segundo - Caso a Assembleia Geral de Cotistas referida no “*caput*” do Artigo 24 acima aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de

serviço habilitado para substituí-lo, o Administrador deverá convocar uma nova Assembleia Geral de Cotistas para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

Parágrafo Terceiro - Se **(a)** a Assembleia Geral de Cotistas prevista no “*caput*” do Artigo 24, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 3 (três) convocações; ou **(b)** tiver decorrido o prazo estabelecido no Parágrafo Primeiro do Artigo 26 acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e o Administrador, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

Parágrafo Quarto - No caso de renúncia do Administrador ou da Gestora, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

Substituição do Prestador de Serviços Essencial por Assembleia Geral de Cotistas

Artigo 27 - Na hipótese de substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais, o Administrador deverá convocar a Assembleia Geral de Cotistas prevista no “*caput*” do Artigo 24, a ser realizada em até 15 (quinze) dias contados da referida convocação, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

Parágrafo Único - No caso da substituição da Gestora por deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, esta poderá ocorrer com ou sem Justa Causa, observado os critérios estabelecidos abaixo.

Substituição da Gestora sem Justa Causa

Artigo 28 - Observado o disposto neste Regulamento, a substituição da Gestora está sujeita ao disposto no Artigo 58, Parágrafo Primeiro, deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - No caso da Destituição da Gestora sem Justa Causa, a Gestora fará jus à Taxa de Gestão a ela devida, até a data em que exercer suas funções ou até liquidação do Fundo, conforme o caso, calculada *pro rata temporis*. Ademais, quanto à Taxa de Performance, a Gestora fará jus ao valor que seria devido a ela até o momento de sua destituição, bem como ao valor que lhe seria devido ao final do Prazo de Duração do Fundo caso ela não tivesse sido substituída como Gestora, sendo que o pagamento da referida taxa ocorrerá somente quando houver a distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas, via amortização ou por qualquer

outra forma de distribuição de resultados, até que seja atingido o valor devido a Gestora à título da referida taxa.

Parágrafo Segundo - O pagamento da Taxa de Performance nas Datas de Pagamento deverá ser priorizado com relação a distribuição dos resultados do Fundo aos Cotistas, devendo ser pago à Gestora antes da efetiva distribuição aos Cotistas até que o valor devido seja alcançado.

Substituição da Gestora Com Justa Causa

Artigo 29 - Caso a substituição da Gestora seja decorrente de qualquer hipótese de Justa Causa, dispostas no Parágrafo Primeiro abaixo, o Administrador deverá convocar uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da destituição da Gestora com Justa Causa ("Destituição com Justa Causa da Gestora").

Parágrafo Primeiro - Configuram-se Justa Causa as hipóteses abaixo:

- (i) caso a Gestora suspenda suas atividades por qualquer período de tempo, desde que seja decorrente de insolvência, liquidação, dissolução, falência, intervenção ou recuperação judicial ou extrajudicial. Nos casos de falência, intervenção ou recuperação judicial ou extrajudicial, estes devem ter sido decretados por meio de decisão judicial transitada em julgado e/ou obtenção do pedido de falência deferido em juízo competente em qualquer instância;
- (ii) na prática de, pelo menos, 1 (uma) das condutas abaixo previstas, pela Gestora ou qualquer uma de suas afiliadas:
 - (a) tenha atuado mediante fraude, dolo ou má-fé, no desempenho de suas atividades e/ou responsabilidades, cuja comprovação deverá ser reconhecida em decisão judicial transitada em julgado;
 - (b) tenha sido descredenciada para o exercício de suas atividades de prestação de serviços de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos de terceiros";
 - (c) teve sua falência, intervenção ou recuperação judicial ou extrajudicial decretada por meio de decisão judicial transitada em julgado e/ou obteve pedido de falência deferido em juízo competente em qualquer instância;
 - (d) descumprimento das disposições constantes neste Regulamento, conforme decisão judicial transitada em julgado;
- (iii) em caso de qualquer decisão:
 - (a) arbitral, administrativa ou judicial que esteja em fase de cumprimento de sentença/execução e cujos efeitos não estejam sob efeito suspensivo em virtude de interposição do recurso cabível, em âmbito administrativo ou judicial, em face da Gestora, que, comprovadamente, afete a capacidade de exercício de suas respectivas funções; ou
 - (b) criminal condenatória, inclusive sobre condutas decorrentes do crime de corrupção, em face da Gestora.

Parágrafo Segundo - A Destituição com Justa Causa da Gestora deverá ser aprovada pelos Cotistas do Fundo que representem a maioria das Cotas emitidas, ou seja, é necessária a aprovação por 50% + 1 (cinquenta por cento mais um) voto das Cotas emitidas, excluindo os votos de qualquer cotista conflitante e não independentes, que não terá direito a votar.

Parágrafo Terceiro - No caso da Destituição com Justa Causa da Gestora, a Gestora fará jus à Taxa de Gestão a ele devida até a data em que exercer suas funções ou até liquidação do Fundo, calculada *pro rata temporis* e não terá direito a qualquer Taxa de Performance futura, sendo certo que as Taxas de Performance passadas não serão devolvidas.

Artigo 30 - O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(a)** colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e **(b)** prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

Artigo 31 - Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre **(a)** a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou **(b)** a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

CAPÍTULO VI – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 32 - Os atos que caracterizem Conflito de Interesses entre a Classe e o Administrador ou a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesse:

- a)** aquisição, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direitos reais sobre imóvel pela Classe, do imóvel de propriedade do Administrador, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas;
- b)** alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de uso de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte o Administrador, a Gestora ou de pessoas a eles ligadas;
- c)** aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador e/ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

- d)** contratação, pela Classe, de Pessoas Ligadas ao Administrador e/ou a Gestora para prestação de serviços previstos no Artigo 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e
- e)** aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do Administrador, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas.

Parágrafo Segundo – O disposto na alínea “d” do Parágrafo Primeiro acima, no caso de prestador de serviços de distribuição de cotas, não é aplicável quando a distribuição das cotas forem constitutivas do patrimônio inicial da Classe, ou seja, seja uma primeira distribuição de cotas da referida Classe e/ou Subclasse.

Parágrafo Terceiro - Consideram-se Pessoas Ligadas:

- a)** a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da Gestora, de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- b)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, da Gestora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- c)** parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas acima.

Artigo 33 - Caso haja informação sobre a existência de qualquer conflito de interesse, efetivo ou em potencial, o Administrador e/ou a Gestora, conforme o caso, deverão imediatamente solicitar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a resolução de tal conflito de interesse, em Assembleia Geral de Cotistas a ser instalada nos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO VII – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

Artigo 34 - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou Classe serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e/ou Classe e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo e/ou Classe, conforme orientações a serem encaminhadas pela Gestora, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

Artigo 35 - No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou Classe, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea “i” do Artigo 5º deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo e/ou Classe.

Artigo 36 - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Ativos Alvo mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

Artigo 37 - O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre qualquer Ativo Alvo integrante do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO VIII – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS

Artigo 38 - O Patrimônio Líquido corresponderá à soma algébrica de suas Disponibilidades com o valor da carteira de investimentos, incluindo o investimento no Ativo Imobiliário, mais os valores a receber, observadas as autorizações legais, mais outros ativos, deduzidas as suas Exigibilidades, menos outros passivos.

Artigo 39 - Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, o Ativo Imobiliário, mais os valores a receber, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e à Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos. As demonstrações contábeis do Fundo, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão apuradas da seguinte forma:

a) o investimento no Ativo Imobiliário será contabilizado pelo valor de mercado conforme laudo de avaliação do Imóvel, elaborado a partir da data de investimento e da autorização de utilização, incluindo o ato administrativo do "Habite-se", sendo atualizado anualmente, com observância aos procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor; e

b) os Ativos Financeiros de Liquidez que integrem a carteira do Fundo serão precificados pelo seu valor de mercado, de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado), e de acordo com o manual de precificação de ativos do custodiante.

Artigo 40 - Caso o Administrador identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

Parágrafo Único. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

CAPÍTULO IX - PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

Artigo 41 – Caso seja verificado, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, o Administrador imediatamente **(a)** suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; **(b)** comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e **(c)** divulgará fato relevante, nos termos do Artigo 68 deste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, o Administrador deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, “a”, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e **(b)** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo Segundo - Se, após a adoção das medidas previstas no “*caput*” pelo Administrador, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no Parágrafo Primeiro acima será facultativa.

Parágrafo Terceiro - Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia Geral de Cotistas de que trata a alínea “b” do Parágrafo Primeiro deste Artigo, o Administrador verificar que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste Capítulo, devendo o Administrador divulgar novo fato relevante, nos termos Artigo 68 deste Regulamento, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo Quarto - Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia Geral de Cotistas de que trata a alínea “b” do Parágrafo Primeiro deste Artigo, e anteriormente à sua realização, o Administrador verificar que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Assembleia Geral de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no Parágrafo Quinto abaixo.

Parágrafo Quinto - Na Assembleia Geral de Cotistas prevista na alínea “b” do Parágrafo Primeiro deste Artigo, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22: **(a)** o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; **(b)** a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; **(c)** a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e **(d)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Parágrafo Sexto - A Gestora será obrigado a comparecer à Assembleia Geral de Cotistas prevista na alínea “b” do Parágrafo Primeiro deste Artigo, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia Geral de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Parágrafo Sétimo - Se a Assembleia Geral de Cotistas de que a alínea “b” do Parágrafo Primeiro deste Artigo não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das

alternativas referidas no Parágrafo Quinto acima, o Administrador deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Artigo 42 - A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

Artigo 43 - Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o Administrador deverá divulgar fato relevante, nos termos do Artigo 68 deste Regulamento.

Parágrafo Único - Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia do Administrador conforme o Artigo 26 acima, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Gestão e Taxa de Administração terão prioridade em relação aos demais Encargos do Fundo e da Classe e/ou da subclasse.

Artigo 44 - Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, o Administrador deverá **(a)** divulgar fato relevante, nos termos do Artigo 68 deste Regulamento; e **(b)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

CAPÍTULO X - DA ORDEM DE ALOCAÇÃO E DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 45 - Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas até a liquidação da Classe, o Administrador obrigará-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às Exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- a) pagamento do preço de aquisição e/ou investimento do Ativo Imobiliário;
- b) pagamento dos Encargos do Fundo, incluindo a Taxa de Administração, Taxa de Gestão, e Taxa de Performance; e
- c) distribuição aos Cotistas dos resultados auferidos pelo Fundo, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

Artigo 46 - Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, constituem Encargos do Fundo as seguintes despesas:

- a) Taxa de Estruturação, Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance;
- b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais e/ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou Política de Investimento;
- c) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/22;

- d)** despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe e/ou Subclasse, inclusive comunicações aos Cotistas;
- e)** gastos com viagens, traslados, hospedagem, alimentação e outros expedientes de interesse do Fundo para os funcionários e/ou membros da Gestora, agindo em nome e no interesse do Fundo;
- f)** gastos da distribuição de Cotas, bem como sua admissão para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, sem prejuízo da possibilidade de tais encargos serem arcados pelos subscritores das cotas que serão admitidas à negociação;
- g)** honorários e despesas do com Auditor Independente, avaliadores, advogados e ANBIMA;
- h)** comissões, emolumentos e outros expedientes de interesse do Fundo a serem pagos sobre as operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda ou locação do Ativo Imobiliário que componha seu patrimônio;
- i)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo e da Classe, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- j)** honorários e despesas do Auditor Independente;
- k)** gastos derivados de seguro e da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviço no exercício de suas funções;
- l)** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe;
- m)** despesas com a realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- n)** taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- o)** investimentos e gastos necessários com a construção, desenvolvimentos e à manutenção, conservação e reparos dos ativos integrantes, direta ou indiretamente, do patrimônio do Fundo;
- p)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia do empreendimento;
- q)** despesas relacionadas a taxas condominiais, IPTU e outras taxas do empreendimento;
- r)** taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- s)** despesas com o registro de documentos em cartório, se for o caso;
- t)** despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- u)** despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira da Classe;
- v)** pagamento dos rendimentos das Cotas pelo Fundo;
- w)** na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Estruturação, Taxa de Administração, na Taxa de Gestão ou na Taxa de Performance, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, montantes devidos aos fundos investidores;
- x)** despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
- y)** despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e deste Regulamento, conforme o caso;
- z)** despesas com a contratação da agência classificadora de risco, se houver;
- aa)** gastos decorrentes de quaisquer avaliações que sejam obrigatórias;
- bb)** honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

cc) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:

- (i)** consultoria especializada;
- (ii)** empresa especializada para administrar as locações do Ativo Imobiliário integrantes do patrimônio da Classe. e
- (iii)** empresa especializada para desenvolver o processo de alienação do Complexo Hospitalar integrante do patrimônio da Classe.

Parágrafo Único. Fica desde já certo e ajustado, que caso algum Prestador de Serviço Essencial realize o pagamento de um Encargo do Fundo, o Fundo deverá reembolsar o Prestador de Serviço Essencial no montante equivalente a referido Encargo do Fundo em até 2 (dois) Dias Úteis contados da devida apresentação de documento comprobatório do pagamento. Adicionalmente, caso referido pagamento tenha sido realizado antes da primeira emissão de Cotas do Fundo a título de adiantamento, o reembolso deverá ser realizado em até 2 (dois) Dias Úteis contados da Data de Início do Fundo.

Artigo 47 - Qualquer despesa não prevista no “*caput*” deste Artigo como um Encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

Artigo 48 - Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os Encargos do Fundo e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 49 - Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- a)** deliberar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b)** alterar o presente Regulamento, exceto nas demais hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro deste Artigo;
- c)** substituição e/ou destituir o Administrador, incluindo a eleição do novo prestador de serviço;
- d)** substituição e/ou destituir a Gestora com ou sem Justa Causa, incluindo a eleição do novo prestador de serviço;
- e)** autorizar novas emissões de cotas do Fundo, com a definição dos termos e condições para a emissão, observado o Capital Autorizado;
- f)** deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou da classe de cotas;
- g)** deliberar quanto à dissolução e liquidação da Classe, incluindo a liquidação que não seja em espécie;
- h)** deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- i)** eleger e destituir o representante dos Cotistas, nos termos deste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, observado o disposto no Artigo 20 do Anexo III da Resolução CVM nº 175/22;

- j) apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se for o caso;
- k) alterar a Taxa de Administração, Taxa de Estruturação e Taxa de Gestão;
- l) aprovação dos atos que configurem potencial Conflito de Interesses nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- m) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo;
- n) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas no Parágrafo Quinto do Artigo 42 acima;
- o) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- p) deliberar previamente sobre a eventual contratação do Administrador, da Gestora ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado; e
- q) deliberar pela alteração da Taxa de Performance.

Parágrafo Primeiro - O presente Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia Geral de Cotistas, quando exclusivamente requerido pela Gestora ou Administrador, sempre em comum acordo, conforme as normas legais ou regulamentares, nas seguintes hipóteses: **(a)** necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; **(b)** necessidade de atualização dos dados cadastrais dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou **(c)** redução da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e Taxa de Performance.

Parágrafo Segundo – Quando realizadas as alterações referidas na alínea “a” e “b” do Parágrafo Primeiro acima, estas deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da sua implementação. A alteração referida no inciso “c” do Parágrafo Primeiro acima deverá ser comunicada aos Cotistas imediatamente.

Artigo 50 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita pelo Administrador, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.

Artigo 51 - Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação ou, ainda, o representante de Cotistas, poderão, a qualquer tempo, requerer a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre ordem do dia de interesse da Classe ou da comunhão de Cotistas.

Parágrafo Primeiro - O pedido de convocação da Assembleia Geral de Cotistas pela Gestora, pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo representante de Cotistas será dirigido ao Administrador, que, por sua vez, deverá convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia Geral de Cotistas serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Segundo - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser encaminhada pelo Administrador a cada Cotista e disponibilizada nas páginas do Administrador, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

Parágrafo Terceiro - Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Artigo 65 abaixo. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá enumerar expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais, haja matérias que dependam da aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 52 - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência eletrônica encaminhada a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, (i) 30 (trinta) dias no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias no caso das assembleias gerais extraordinárias; e divulgada na página do Administrador na rede mundial de computadores.

Parágrafo Único - Para efeito do disposto no “*caput*”, caso a Assembleia Geral de Cotistas não seja instalada, admite-se a realização de uma segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas. Para tal, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

Artigo 53 - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Artigo 54 - O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleia Geral de Cotistas:

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) 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 congênere com a CVM para esse fim; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Artigo 55 - Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, da mesma norma devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o “*caput*” incluem:

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

Artigo 56 - Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passa a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Primeiro - O pedido de que trata o “*caput*” 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 à Resolução CVM nº 175/22, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo Segundo - O percentual de que trata o *caput* deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Terceiro - Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no “*caput*”, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos neste regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias contados do uso da prerrogativa, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 57 - A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista.

Artigo 58 - Todas as decisões em Assembleias Gerais de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses dispostas abaixo, que deverão ser aprovadas por quórum qualificado. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas e/ou presentes na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro. As deliberações referentes às matérias previstas nas alíneas (b), (c), (d), (f), (g), (j), (k) e (l) do *caput* do Artigo 49 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- (a) 25% (cinquenta e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Segundo. A Destituição sem Justa Causa da Gestora poderá ocorrer somente após 6 (seis) anos, contados da Data de Início do Fundo, ou seja, a Gestora poderá ser substituída somente no Período de Desinvestimento do Fundo.

Parágrafo Terceiro. A deliberação referente à alteração da Taxa de Performance, prevista na alínea (q) do “*caput*” do Artigo 49 deste Regulamento, está sujeita ao disposto no Artigo 58, Parágrafo Primeiro, deste Regulamento, sendo certo que, caso venha a ser permitido pela CVM, o quórum para deliberação acerca da alteração da Taxa de Performance passará a ser de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) das Cotas.

Parágrafo Quarto. Os percentuais de que tratam os Parágrafo Primeiro e Segundo deste Artigo deverão ser determinados com base no número de Cotistas da Classe indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo Quinto. O pedido de representação em Assembleia Geral de Cotistas, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, eletrônica, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

Artigo 59 - É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no Parágrafo Sexto, (a) do Artigo 58 acima.

Parágrafo Primeiro - Ao receber a solicitação de que trata o “*caput*”, o Administrador 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.

Parágrafo Segundo - Nas hipóteses do “*caput*”, o Administrador pode exigir:

- (a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Terceiro - É vedado ao Administrador do Fundo:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o “*caput*” do Artigo 60 acima;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Segundo acima.

Artigo 60 - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pela Classe ou Subclasse afetada.

Artigo 61 - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da respectiva Classe.

Artigo 62 - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Artigo 63 - Ressalvado o disposto nos Parágrafos Primeiro e Segundo deste Artigo, não poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas **(a)** os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; **(b)** os sócios, diretores e empregados dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; **(c)** as partes relacionadas dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo Primeiro - A vedação de que trata o “*caput*” não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nas alíneas “a” à “d” acima; ou **(b)** houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pelo Administrador.

Parágrafo Segundo – Sem prejuízo do disposto acima, as vedações acima, não são aplicáveis às subclasses destinadas à Investidores Profissionais, conforme artigo 114 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

Parágrafo Segundo - A vedação de que trata o “*caput*” acima também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia Geral de Cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

Parágrafo Terceiro - Previamente ao início das deliberações, cabe ao cotista de que trata o “*caput*” deste Artigo declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Artigo 64 - A Assembleia Geral de Cotistas será realizada de modo parcial ou exclusivamente eletrônico, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação, observado o Parágrafo Primeiro abaixo.

Parágrafo Primeiro. Os cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que previsto no edital de convocação e desde que recebida pelo Administrador com, no mínimo, 2 (dois) dias de antecedência da realização da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto na legislação e normativos vigentes.

Parágrafo Segundo. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia Geral de Cotistas seja realizada de modo parcialmente eletrônico.

Parágrafo Terceiro. O Administrador deverá tomar as medidas para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que deverão ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação dos Cotistas.

Artigo 65 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por correio eletrônico dirigido pelo Administrador aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da referida comunicação, no caso de Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, e de 15 (quinze) dias contados do recebimento da referida comunicação, no caso de Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Parágrafo Primeiro. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista ao Administrador, de correio eletrônico formalizando o seu respectivo voto.

Parágrafo Segundo. - A ausência de resposta do Cotista à consulta apresentada pelo Administrador será considerada como não comparecimento à respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Terceiro. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar o Administrador na mesma forma prevista no Parágrafo Primeiro acima.

Artigo 66 - O resumo das decisões da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser disponibilizado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data da sua realização.

CAPÍTULO XII - INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

Artigo 67 - As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe deverão ser divulgadas nas páginas do Administrador e da Gestora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis para os Cotistas.

Parágrafo Único - O Administrador deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Artigo 68 - O Administrador será obrigada a divulgar, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. A Gestora e os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente o Administrador sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

Parágrafo Primeiro - Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, alienar ou manter as Cotas.

Parágrafo Segundo - Qualquer fato relevante deverá ser **(a)** comunicado a todos os Cotistas; **(b)** informado à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(c)** divulgado na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(d)** mantido nas páginas do Administrador, da Gestora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

Parágrafo Terceiro - São exemplos de fatos potencialmente relevantes:

- (a)** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas;
- (b)** observado o disposto no Anexo, a contratação de formador de mercado e o término da prestação de tal serviço;
- (c)** mudança na classificação de risco atribuída à Classe ou a subclasse de Cotas;
- (d)** a substituição do Administrador ou da Gestora;
- (e)** a fusão, a incorporação, a cisão ou a transformação da Classe;
- (f)** a alteração do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação;
- (g)** o cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (h)** a emissão de novas Cotas;
- (i)** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe;
- (j)** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância do Imóvel e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;
- (k)** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe;
- (l)** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e
- (m)** a venda ou locação do Imóvel, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

Artigo 69 - Ressalvado o disposto no Parágrafo Único deste Artigo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e o Administrador, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

Parágrafo Único - O Administrador fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

Artigo 70 - O Administrador deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM nº 175/22;
- b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM nº 175/22;
- c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - (i) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do Auditor Independente; e
 - (ii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.
- d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e
- f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único - O Administrador deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K, mencionado na alínea “ii” (c) do “*caput*” deste Artigo, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Artigo 71 - O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

- a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- c) fatos relevantes;
- d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da referida norma, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e

f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

Artigo 72 - No caso de Classes não listadas em mercado organizado de valores mobiliários e que sejam, cumulativamente, exclusivas, dedicadas exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, a divulgação das avaliações de que trata a alínea “d” do Artigo 71 acima, é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas quando requeridas.

CAPÍTULO XIII – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Artigo 73 - O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, bem como dos demais prestadores de serviços do Fundo e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, sendo auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

Artigo 74 - O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 30 de junho de cada ano. As demonstrações contábeis deverão ser auditadas por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras devem ser elaboradas e divulgadas observando-se a natureza dos ativos em que serão investidos os recursos da Classe, de acordo com as regras específicas editadas pela CVM.

CAPÍTULO XIV - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

Artigo 75 - A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira da Classe, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto.

Parágrafo Único – A Gestora exercerá o direito de voto decorrentes dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, na qualidade de representante deste, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e das Classes, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias conforme sua política de voto.

Artigo 76 – A Gestora, se verificar potencial Conflito de Interesses, deixará de exercer direito de voto nas assembleias relativas aos ativos integrantes da carteira da Classe.

Artigo 77 - A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento do Fundo sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

Parágrafo Único - A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: www.basilicapartners.com

CAPÍTULO XV – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 78 - O disposto neste Capítulo XV foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao Fundo, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor. Há exceções inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Artigo 79 - Regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte (“**IRRF**”), exceto os auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

Artigo 80 - O imposto de renda pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

Artigo 81 - Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“**Lei nº 9.779/99**”), para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, ao Administrador envidará melhores esforços para que (a) o Fundo receba investimento conforme disposto na legislação em vigor; e (b) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

Artigo 82 - Não obstante o disposto nos itens acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o cotista pessoa física ficará isento do IRRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo Fundo, exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779/99, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Artigo 83 - Regra geral, os cotistas não-residentes no Brasil (“INR”) sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos INR que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e previsão no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos INR ficam sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação. Por outro lado, os rendimentos distribuídos aos cotistas em JTF decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento) tal como previsto para investidores residentes no Brasil.

Artigo 84 - Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos INR pessoas físicas também serão isentos de tributação pelo IRRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

Artigo 85 - O Administrador e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO XVI – ARBITRAGEM

Artigo 86 - Os conflitos oriundos da interpretação e/ou implementação do disposto neste Regulamento serão solucionados por arbitragem, de acordo com o Regulamento do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, por 3 (três) árbitros, indicados de acordo com o regulamento da referida Câmara.

Parágrafo Primeiro - A arbitragem será realizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. Caso as partes ou o Tribunal Arbitral entendam ser necessária a prática de atos (como coleta de provas ou condução de audiências) em local distinto da sede da arbitragem, o Tribunal Arbitral poderá determinar, justificadamente, a prática de tais atos em outras localidades.

Parágrafo Segundo - A arbitragem deverá ser conduzida e decidida observando as leis da República Federativa do Brasil e o Tribunal Arbitral não deverá emitir decisão baseada em equidade.

Parágrafo Terceiro - A arbitragem será definitiva e vinculante para as partes, seus sucessores e cessionários. As decisões serão tomadas pela maioria dos votos.

Parágrafo Quarto - As partes estabelecem que o idioma oficial da arbitragem será o português.

Parágrafo Quinto - Enquanto o Tribunal Arbitral não estiver formado, as partes poderão recorrer à justiça comum para medidas liminares ou cautelares, caso necessárias. O protocolo de tais pedidos não afetará a existência, validade ou efetividade deste Capítulo XVI. Sem prejuízo do acima disposto, o mérito da demanda será completa e exclusivamente de competência do Tribunal Arbitral. Uma vez constituído o Tribunal Arbitral, ele terá o poder para manter, encerrar, modificar ou estender os efeitos das medidas preliminares ou cautelares concedidas pela justiça comum.

Parágrafo Sexto - As partes deverão preservar a confidencialidade do conteúdo de todos os relatórios e decisões referentes ao procedimento arbitral, bem como de todo o material utilizado ou criado para propósitos relativos à arbitragem que não sejam de domínio público, exceto se a divulgação de tais documentos, relatórios ou decisões seja (i) determinada pela legislação aplicável, (ii) necessária ou pertinente em relação à concessão de medida cautelar pela justiça comum, contestação ou execução judicial de uma decisão arbitral, ou (iii) determinada por ordem judicial, desde que as partes, de boa-fé, empenhem-se em divulgar apenas o mínimo necessário.

Parágrafo Sétimo - Os árbitros não estão autorizados a reformar, modificar ou alterar este Regulamento. Os árbitros não terão o poder de decidir sobre danos que estejam especificamente excluídos deste Regulamento, e cada parte, pelo presente, irrevogavelmente, renuncia ao direito de demandar tais danos. Os árbitros não terão o poder de flexibilizar ou dispensar o cumprimento de nenhum prazo ou condição precedente estabelecidos neste Regulamento e deverá aplicar este Regulamento, conforme escrito.

Parágrafo Oitavo - Todos os custos e despesas do procedimento arbitral, incluindo, mas não limitado a taxas de administração, honorários dos árbitros e honorários dos especialistas independentes, deverão ser suportadas, igualmente, pelas partes durante o curso do procedimento arbitral. A decisão arbitral deverá, então, alocar à parte vencida, ou a ambas as partes, proporcionalmente ao seu respectivo sucesso em seus pleitos e contra pleitos, todos os custos associados ao procedimento arbitral, inclusive os honorários dos árbitros, bem como

determinar o pagamento de honorários advocatícios não contratuais. Outras despesas, tais como honorários advocatícios contratuais, honorários de especialistas indicados pelas partes, quantias pagas a juristas pela emissão de pareceres legais, não serão reembolsadas.

Parágrafo Nono - Para as medidas mencionadas neste capítulo, para qualquer ação que vise compelir a submissão de qualquer controvérsia decorrente deste Regulamento a arbitragem, para a execução de qualquer decisão arbitral ou de decisão do Tribunal Arbitral, as partes elegem o foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CAPÍTULO XVII - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 87 - Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis. Para fins de clareza, o Fundo opera normalmente durante feriados estaduais ou municipais, desde que sejam Dias Úteis, inclusive para fins de apuração do valor das Cotas e de realização da integralização, da amortização e do resgate das Cotas.

Artigo 88 - Todas as obrigações previstas neste Regulamento, inclusive obrigações de pagamento, cuja data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil serão cumpridas no Dia Útil imediatamente subsequente, não havendo direito por parte dos Cotistas a qualquer acréscimo.

Artigo 89 - Todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

Artigo 90 - O Administrador disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone: 0800 7750500, do e-mail: pci@bancodaycoval.com.br e do endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO
BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE
LIMITADA

Datado de
18 de novembro de 2024

SUMÁRIO DO ANEXO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS

Capítulo I – Das Características da Classe, do Período de Investimento, do Período de Desinvestimento e do Prazo de Duração.....42

Capítulo II -Do Público-alvo.....42

Capítulo III – Do Objeto e da Política de Investimento.....42

Capítulo IV – Dos Demais Prestadores de Serviços da Classe.....45

Capítulo V – Dos Fatores de Risco.....45

Capítulo VI – Das Taxas do Fundo.....51

Capítulo VII – Das Cotas, Emissões e Direito de Preferência.....54

Capítulo VIII – Das Amortizações e Da Política de Distribuição de Resultados.....58

Capítulo IX – Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido da Classe.....60

Capítulo X – Da Liquidação da Classe.....61

Capítulo XI – Comunicações aos Cotistas.....64

CAPÍTULO I – DAS CARACTERÍSTICAS DA CLASSE, DO PERÍODO DE INVESTIMENTO, DO PERÍODO DE DESINVESTIMENTO E DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 1º - A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

Artigo 2º - A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do Prazo de Duração da respectiva subclasse ou série ou, ainda, em caso de liquidação da Classe.

Parágrafo Primeiro - As Cotas da Classe do Fundo serão divididas em 3 (três) subclasses: (i) as Cotas da subclasse “Subclasse A”, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento; (ii) as Cotas da subclasse “Subclasse B”, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento; e (iii) as Cotas da subclasse “Subclasse C”, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.

Artigo 3º - A Classe terá Prazo de Duração de 6 (seis) anos contados da Data de Início do Fundo, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos a exclusivo critério da Gestora (sendo eventual prazo de prorrogação, o “Período Adicional”).

Parágrafo Único. Após o término do Período Adicional, caso a Gestora entenda ser necessário um prazo de prorrogação extra, esta deverá submeter referida alteração para deliberação de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, sendo certo que referido prazo extra, caso aprovado, não poderá ser inferior a 1 (um) ano.

CAPÍTULO II – DO PÚBLICO-ALVO

Artigo 4º - As Cotas serão destinadas exclusivamente aos Investidores Autorizados, ou seja, investidores qualificados, nos termos dos Artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30/21.

CAPÍTULO III - DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 5º - A Classe tem por objetivo proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas Cotas, bem como a obtenção de renda e ganho de capital, por meio da aquisição, locação e alienação, quando oportuno, do Complexo Hospitalar, nos termos da legislação aplicável, bem como da Política de Investimento disposta neste Anexo. A Classe e/ou Fundo adquirirá 100% (cem por cento) do Complexo Hospitalar e firmará, com a Unimed Nova Iguaçu, um contrato atípico de locação (*sale and leaseback*) pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, sendo certo que, ao completar 25 (vinte e cinco) anos de prazo de locação, a Unimed Nova Iguaçu poderá optar (i) pela rescisão antecipada do contrato atípico de locação sem nenhuma penalidade ou (ii) pela permanência no Ativo Imobiliário com as mesmas obrigações até o término do prazo de locação de 50 (cinquenta) anos originalmente avençado.

Artigo 6º - Para atingir seu objetivo, a Classe e/ou Fundo poderá aplicar de seus recursos nos seguintes ativos (“Ativos Alvo”):

- a) quaisquer direitos reais sobre Imóvel;
- b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que os emissores sejam registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
- e) certificados de recebíveis imobiliários que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- f) letras hipotecárias;
- g) letras de crédito imobiliário; e
- h) letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo Primeiro. Os recursos da Classe e/ou Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio da locação e, quando oportuno, da alienação do Imóvel, de acordo com a decisão da Gestora. A cada nova emissão, o Administrador e a Gestora poderão propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador, da Gestora ou do distribuidor das Cotas.

Parágrafo Segundo - Observado o disposto no Parágrafo acima, os Ativos Alvo poderão ser negociados, adquiridos, investidos pela Classe e/ou Fundo sem a necessidade de aprovação prévia por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimento, prevista neste Anexo, as decisões da Gestora, exceto nos casos que caracterizem Conflito de Interesses entre a Classe e/ou Fundo e o Administrador e/ou a Gestora e suas Pessoas Ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Terceiro - Os Ativos Alvo do Fundo, incluindo o Imóvel, após adquiridos, poderão ser negociados ou alienados pela Classe e/ou Fundo discricionariamente pela Gestora, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Quarto - A Gestora será responsável pela gestão da Classe e/ou Fundo.

Artigo 7º - A Classe e/ou Fundo terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento da oferta de Cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida neste Anexo. Caso não o faça, a CVM poderá adotar as medidas cabíveis previstas na legislação em vigor.

Artigo 8º - A Classe e/ou Fundo não poderá aplicar seus recursos, direta ou indiretamente, no exterior.

Artigo 9º - A Classe e/ou Fundo poderá realizar operações com derivativos, desde que unicamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

Parágrafo Primeiro. O Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio no Imóvel.

Parágrafo Segundo - O Imóvel, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pela Gestora ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22.

Artigo 10 - A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

Artigo 11 - A parcela remanescente do Patrimônio da Classe que não esteja investida nos Ativos Alvo poderá ser aplicada em Ativos Financeiros de Liquidez, a fim de fazer frente ao pagamento dos Encargos do Fundo.

Artigo 12 - Os recursos do Fundo serão aplicados pela Gestora em Ativos Alvo, observada a Política de Investimento abaixo descrita e a regulamentação aplicável.

Parágrafo Primeiro – Caso a Classe e/ou Fundo venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, devem ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos Financeiros de Liquidez estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM nº 175/22, devendo o Administrador e a Gestora observar as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo.

Parágrafo Segundo - Os limites de aplicação por modalidade não se aplicam aos Ativos Financeiros de Liquidez.

Artigo 13 - Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras dos Ativos Alvo, não estiver aplicada em Ativo Imobiliário, deve ser aplicada nos seguintes ativos (“Ativos Financeiros de Liquidez”):

- (i) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional;
- (ii) operações compromissadas lastreadas nestes títulos;
- (iii) cotas de fundos de investimento que invistam exclusivamente nos ativos mencionados nos itens precedentes;
- (iv) certificados de depósito bancário;
- (v) certificados de recebíveis imobiliários;

- (vi) letras hipotecárias;
- (vii) letras de crédito imobiliário; e
- (viii) letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo Primeiro - A Classe e/ou Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

Parágrafo Segundo - O Fundo poderá adquirir Ativo Imobiliário e Ativos Financeiros de Liquidez de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou ao Administrador, desde que aprovado previamente em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

Parágrafo Terceiro - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM. Caso o Fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em ativos financeiros, o Administrador deverá contratar os serviços de custódia.

Artigo 14 - O objetivo de investimento da Classe, bem como sua Política de Investimento, somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo Segundo - A Gestora será responsável pela gestão dos Ativos Financeiros de Liquidez e pelas decisões de investimento relativas aos Ativos Alvo.

Artigo 15 – O Ativo Imobiliário compreende a totalidade do Complexo Hospitalar, cujas matrículas estão em processo de desmembramento, conforme descrito nos documentos de compra e venda do Imóvel, cujo intuito da Classe e/ou Fundo é a futura alienação do Ativo Imobiliário, quando oportuno, sendo certo que, até a referida alienação, a Classe usufruirá da renda obtida com a locação do Complexo Hospitalar.

CAPÍTULO IV – DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA CLASSE

Artigo 16 – Considerando que a Classe de Cotas admite a aplicação de parcela superior a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido em valores mobiliários, os serviços de custódia de ativos mobiliários da Classe serão exercidos pelo Administrador.

CAPÍTULO V – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 17 - O investimento nas Cotas apresenta riscos, incluindo aqueles indicados neste Capítulo. Contudo, nada impede que a Classe incorra em algum risco não descrito aqui. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em

hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos Alvo, do Imóvel e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

Artigo 18 - Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao presente Regulamento.

Parágrafo Primeiro - Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos do Fundo que serão decorrentes dos valores pagos decorrentes de eventuais locações dos Ativos Alvo. Dessa forma, o Fundo estará exposto, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos pagamentos convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação, conforme aplicável, de modo que poderá ser afetada a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Segundo - Riscos de crédito relacionado aos compradores. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos do Fundo que serão decorrentes dos valores pagos a título de ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação do Ativo Imobiliário. Dessa forma, o Fundo estará exposto, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos compradores, dos pagamentos convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de venda e compra a serem firmados diretamente pelo Fundo, conforme aplicável, de modo que poderá ser afetada a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Terceiro - Risco de embargos e interdição dos Ativos Alvos. Em caso de embargos e interdição dos Ativos Alvo, seja por fatores Irregularidades na Construção, Não Conformidade com Normas Técnicas, Denúncias ou Reclamações, Problemas de Segurança, Questões de Saúde Pública, Irregularidades Ambientais ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a disponibilidade dos mesmos para locação e alienação, durante ou após a vigência do contrato atípico de locação, de modo que poderá ser afetada a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Quarto - Risco de desapropriação. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel integrante da carteira do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Quinto - Risco de locação. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante auferir renda por meio da locação do Imóvel, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância do Imóvel, pelo período que perdurar, de modo que poderá ser afetada a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Sexto - Risco de venda. Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo auferir ganho de capital por meio da aplicação em Ativos Alvo, quando se tratar da venda do Imóvel, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de não vender, pelo período que perdurar de modo que poderá ser afetada a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Sétimo - Risco de concentração geográfica. O Fundo investirá predominantemente em Ativos Alvo localizados na cidade de Nova Iguaçu, estado do Rio de Janeiro, e, portanto, estará sujeito à flutuação do valor de mercado dos imóveis nessa região de modo que poderá ser afetada a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Parágrafo Oitavo - Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo. O valor dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual locação e alienação do Imóvel, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

Parágrafo Nono - Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de empreendimentos, eventuais construções, pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade do Fundo ainda que indiretamente. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Alvo, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado para os Ativos Alvo, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados do Fundo. Nessa hipótese, ainda que indiretamente, as atividades do Fundo poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.

Parágrafo Décimo - Necessidade de Emissões Extraordinárias. Caso os rendimentos obtidos pelo Fundo com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os Encargos do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes no Fundo, mediante Emissão Extraordinária, para cobrir a deficiência de recursos, proporcionalmente ao valor por eles subscritos, de modo que os Cotistas poderão ser adversamente afetados.

Parágrafo Décimo Primeiro - Desempenho passado. Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos

riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação, de modo que os Cotistas poderão ser adversamente afetados.

Parágrafo Décimo Segundo - Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. Alterações na legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas do Fundo, de modo que os Cotistas poderão ser adversamente afetados.

Parágrafo Décimo Terceiro - Risco de crédito dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e de suas Cotas.

Parágrafo Décimo Quarto - Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais ao Administrador e/ou a Gestora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor das locações e do Imóvel, e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Ativos Alvo e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

Parágrafo Décimo Quinto - Risco em função do rito de registro automático das ofertas do Fundo: As ofertas do Fundo poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo coordenador das ofertas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal, de modo que não haverá garantia de que tais informações são verdadeiras, podendo induzir o cotista a erro.

Parágrafo Décimo Sexto - Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, seguro, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam, incluindo taxas condominiais, IPTU e outras taxas do

empreendimento. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Parágrafo Décimo Sétimo - Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Parágrafo Décimo Oitavo - Operações com derivativos: A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

Parágrafo Décimo Nono - Liquidação da Classe: Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no presente Anexo. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Subclasse ainda não ser exigível). Nesse caso, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos. Fica desde já certo e ajustado que, independentemente da forma de liquidação dos ativos, o procedimento de entrega dos ativos do Fundo será realizado fora do ambiente da B3.

Parágrafo Vigésimo - Interrupção da prestação de serviços: O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada dos Prestadores de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Subclasse com a contratação de um novo prestador de serviços.

Parágrafo Vigésimo Primeiro - Patrimônio Líquido negativo: As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja

negativo, hipótese em que os Cotistas deverão aportar recursos adicionais de forma limitada, proporcional as suas Cotas subscritas, conforme disposto neste Regulamento.

Parágrafo Vigésimo Segundo - Troca de informações: Não há garantia de que as trocas de informações entre os Prestadores de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

Parágrafo Vigésimo Terceiro - Ausência de garantia das Cotas: As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

Parágrafo Vigésimo Quarto - Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel. A Classe tem como objetivo preponderante a locação dos imóveis, sendo que a sua rentabilidade poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar judicialmente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a lei do inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas.

Parágrafo Vigésimo Quinto - Risco de Alterações na Lei do Inquilinato. As receitas da Classe decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pela Classe. Dessa forma, caso a lei do inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas poderão ser afetados negativamente.

Parágrafo Vigésimo Sexto – Riscos Relacionados à Ampliação das Operações e Licenças do Hospital Unimed Nova Iguaçu. O início efetivo das operações no Complexo Hospitalar, bem como a obtenção e manutenção de todas as licenças, permissões, alvarás, certificados ou autorizações necessárias para o regular desenvolvimento de todas as obras, atividades e operações no Complexo Hospitalar, poderão ser impactados por falhas ou impedimentos

diversos, que são de responsabilidade exclusiva da Unimed Nova Iguaçu. Tais falhas podem incluir, mas não se limitam a, atrasos, interrupções ou a não obtenção das licenças necessárias dentro dos prazos estabelecidos, o que poderá afetar diretamente o início das operações e a plena funcionalidade do Complexo Hospitalar.

Ademais, a constatação de qualquer atraso, interrupção ou descumprimento do início efetivo das operações no Complexo Hospitalar e/ou da obtenção de todas as licenças necessárias poderá ser ocasionada por fatores externos e imprevistos, incluindo, mas não se limitando a: (i) condições mercadológicas adversas; (ii) problemas imprevistos de engenharia ou ambientais; (iii) controvérsias com a Unimed Nova Iguaçu ou descumprimento de obrigações; (iv) dificuldades na aquisição de materiais e equipamentos hospitalares; (v) escassez ou inadequação da mão de obra médica.

Caso qualquer uma das situações mencionadas acima resulte no não cumprimento dos prazos estabelecidos para o início das operações no Complexo Hospitalar ou para a obtenção das licenças necessárias, isso poderá acarretar atrasos no recebimento de valores devidos ao Fundo. Tais atrasos podem impactar negativamente a rentabilidade dos Cotistas, podendo afetar o retorno esperado por estes.

Parágrafo Vigésimo Sétimo - Riscos Relacionados a Ajustes e Obras Apontadas em Diligência Técnica de Responsabilidade da Unimed Nova Iguaçu. Poderão ocorrer falhas na execução dos ajustes técnicos construtivos, obras ou defeitos nos materiais e/ou na mão-de-obra, conforme identificado em diligência técnica, sendo essas de responsabilidade da Unimed Nova Iguaçu. A constatação de defeitos, atrasos, interrupção ou até mesmo o não cumprimento da conclusão dos ajustes técnicos construtivos e obras recomendados no relatório de auditoria técnica do Complexo Hospitalar, bem como o descumprimento dos prazos para execução de tais ajustes técnicos construtivos e obras de responsabilidade da Unimed Nova Iguaçu. Os ajustes técnicos construtivos e obras recomendados no referido relatório poderão ser impactados por fatores externos, tais como: (i) condições mercadológicas adversas; (ii) problemas imprevistos de engenharia ou ambientais; (iii) controvérsias com a Unimed Nova Iguaçu e/ou descumprimento de suas obrigações; (iv) questionamentos de proprietários de imóveis vizinhos ou outros eventos imprevistos; (v) dificuldades na aquisição de materiais e equipamentos; (vi) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O não cumprimento dos prazos ou a constatação de defeitos, atrasos, interrupção ou até mesmo o não cumprimento da conclusão dos ajustes técnicos construtivos e obras recomendados no relatório de auditoria técnica do Complexo Hospitalar que sejam de responsabilidade da Unimed Nova Iguaçu poderão ocasionar atrasos no recebimento de valores pelo Fundo, afetando, assim, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, esclarece-se que a presente aquisição tem caráter ad corpus, sendo que o Ativo Alvo foi devidamente aprovado na vistoria da Prefeitura do Município de Nova Iguaçu, a qual emitiu o Certificado de Conclusão de Obras (Habite-se). Por essa razão, é possível e aceitável que ocorram variações nas áreas comuns ou de utilização privativa, nas áreas totais e na fração ideal de terreno, podendo haver diferença de até 5% (cinco por cento), para mais ou para menos, em relação ao projeto aprovado.

Parágrafo Vigésimo Oitavo - Risco de Não Concretização da Compra do Complexo Hospitalar.

A efetiva aquisição do Complexo Hospitalar pela Classe está sujeita ao atendimento de diversas condições precedentes e à prática de diversos atos de fechamento, incluindo a implementação da estrutura de garantias do contrato de locação atípica. Caso as condições precedentes não se verifiquem e/ou os atos de fechamento não sejam praticados nas condições pactuadas, a compra do Complexo Hospitalar pelo Fundo poderá não ocorrer, trazendo prejuízos diretos ao Fundo, incluindo despesas e custos de transação, e conseqüentemente aos Cotistas. Neste caso, o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Vigésimo Nono – Riscos Relacionados à Alienação Fiduciária do Complexo Hospitalar.

O Imóvel encontra-se alienado fiduciariamente pela Unimed Nova Iguaçu Participações S.A. (“Vendedora”) em favor de Banco Santander (Brasil) S.A. (“Santander”), em garantia de dívida contraída pela Unimed Nova Iguaçu (“Dívida”), no âmbito do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública – Construção e/ou Reforma de Imóvel – Financiamento nº 2.581/19 celebrado em 15/04/2019, aditado em 27/12/2022, 09/08/2023 e 14/06/2024, devidamente registrado e averbado sob o R.4, Av.5, Av.6 e Av. 7 da matrícula do imóvel de área maior (“Alienação Fiduciária” e “Contrato de Financiamento”). Além da Alienação Fiduciária, a Unimed Nova Iguaçu cedeu fiduciariamente ao Santander, em instrumento próprio, aplicação financeira e todos os seus direitos, frutos, rendimentos e vantagens até a liquidação pela Unimed Nova Iguaçu das obrigações decorrentes do Contrato de Financiamento. Em caso de vencimento da Dívida ou seu não pagamento, no todo ou em parte, a Unimed Nova Iguaçu ficará constituída em mora, consolidando-se a propriedade do Complexo Hospitalar em nome do Santander, sendo o Complexo Hospitalar levado à leilão para pagamento das obrigações. Neste caso, sendo esta uma condição precedente para o fechamento da transação, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada e o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Trigésimo – Riscos Relacionados ao Vencimento Antecipado do Contrato de Financiamento.

Dentre as hipóteses de vencimento antecipado previstas no Contrato de Financiamento, restou pactuado que o instrumento poderá vencer antecipadamente, independentemente de qualquer aviso ou notificação, sendo exigido o pagamento da Dívida em 2 (dois) dias úteis a contar do aviso encaminhado para o endereço da Unimed Nova Iguaçu, caso a Unimed Nova Iguaçu e/ou a Vendedora cedam ou transfiram a terceiros os direitos e obrigações do Contrato de Financiamento ou alienam o Complexo Hospitalar, sem autorização por escrito do Santander. Caso a Vendedora e a Unimed Nova Iguaçu não obtenham a autorização por escrito do Santander, a Dívida poderá vencer antecipadamente de forma que, caso a Unimed Nova Iguaçu não possua fundos para quitar a Dívida no prazo previsto, consolidar-se-á a propriedade do Imóvel em nome do Santander, sendo o Complexo Hospitalar levado à leilão para pagamento do saldo da Dívida. Neste caso, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada e o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Trigésimo Primeiro – Riscos Relacionados ao Não Desmembramento do Complexo Hospitalar. O Complexo Hospitalar atualmente pertence ao imóvel objeto da matrícula nº 50027 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Nova Iguaçu-RJ. Conforme a Certidão de Desmembramento nº 976/2024 emitida em 01/10/2024, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano da Prefeitura da Cidade de Nova Iguaçu, que atesta que o Imóvel foi desmembrado com as seguintes características: (i) Lote 1A, com área total de 2.324,20m², onde está localizado o edifício garagem, com área construída de 8.135,87m²; (ii) Lote 1B, com área total de 2.800,20m², onde está localizada a unidade hospitalar, com área construída de 14.975,28m²; e, (iii) Lote 1C, com área total de 1.778,02m², onde está localizado o edifício administrativo, com área construída de 2.545,60m². A não realização do desmembramento da área do Imóvel do Complexo Hospitalar e a consequente averbação das construções perante o RGI poderá impactar no fechamento da operação e a consequente não realização da compra do Complexo Hospitalar pelo Fundo. Neste caso, o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Vigésimo Nono – Riscos Relacionados à Não Aprovação da Operação pela Vendedora e pela Unimed Nova Iguaçu. A efetiva aquisição do Complexo Hospitalar pela Classe está sujeita à aprovação pelos cooperados da Unimed Nova Iguaçu e pelos acionistas da Vendedora, em observância aos respectivos Estatutos Sociais, até a data do fechamento da operação. Caso os cooperados e/ou a Vendedora não obtenha as aprovações necessárias, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada. Neste caso, o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Trigésimo Segundo – Riscos Relacionados à Diferença de Área Construída e Ausência de CND de INSS e CND de ISS. De acordo com a 2ª via de Certidão de Habite-se nº 860 emitido em 04/09/2024, foi acrescida uma área construída de 23.757,29m² no Complexo Hospitalar Originário, que já possuía uma área construída pré-existente de 1.900,00 m², totalizando uma área construída total de 25.657,29m² (“Habite-se”). No entanto, o Certificado de Aprovação Assistido nº CAA-06314/23 emitido em 14/12/2023 pelo Corpo de Bombeiros Militar do Estado do Rio de Janeiro, com validade até 14/12/2028, corresponde a uma área construída total de 28.915,89m². Além disso, até a Data Base, não foi disponibilizada Certidão Negativa de Débitos de INSS relativa às obras realizadas no complexo hospitalar originário (“CND de INSS”). As construções não estão averbadas na matrícula do complexo hospitalar originário. Caso exista área construída irregular, poderá ensejar ao proprietário (a) multa; (b) autuação para providências, ou, no pior cenário, (c) ter suas operações paralisadas até que sejam sanadas as irregularidades. Caso a construção não possa ser regularizada, há ainda o risco de ser demolida. Adicionalmente, a CND de INSS poderá ser exigida pelo RGI para a averbação da área construída na matrícula do complexo hospitalar originário. Caso a Prefeitura identifique divergências entre a área atual do imóvel objeto da matrícula nº 50027 e a área cadastrada na Prefeitura para fins de recolhimento de Imposto Predial e Territorial Urbano (“IPTU”), em tese, poderá ser cobrado do proprietário o pagamento retroativo de IPTU desde a emissão do Habite-se, com relação à diferença entre a área construída real e a área até então cadastrada na Prefeitura. Neste caso, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada e o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente ou, se concretizada, poderá se materializar posteriormente à

aquisição sem que o Fundo consiga ser reembolsado pela Vendedora. Em qualquer caso, os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Trigésimo Terceiro – Riscos Relacionados ao Arrolamento de Bens em Processo Administrativo Fiscal pela Vendedora. O Imóvel é objeto de arrolamento de bens e direitos em nome da Unimed Nova Iguaçu, conforme termos do requerimento do Ministério da Fazenda nº 14.00.00.25.42 datado de 28/04/2014, devidamente averbado sob o Av.3 da matrícula do Imóvel. O arrolamento de bens é efetuado sempre que a soma dos créditos tributários administrados pela Receita Federal do Brasil (“RFB”) excederem, simultaneamente, a 30% (trinta por cento) do patrimônio conhecido do contribuinte – que corresponde ao total do ativo informado no último balanço patrimonial registrado na contabilidade, constante da Escrituração Contábil Fiscal (ECF) ou da Escrituração Contábil Digital (ECD) – e R\$2.000.000,005. O arrolamento de bens não impede a venda ou a transferência da propriedade do ativo arrolado. O sujeito passivo cientificado do arrolamento fica obrigado a comunicar à RFB a alienação, a oneração ou a transferência a qualquer título do bem arrolado, no prazo de 5 (cinco) dias contados da ocorrência do fato, sob pena de propositura de medida cautelar fiscal, que produzirá imediatamente a indisponibilidade dos bens do contribuinte, até o limite da satisfação da obrigação. Após o fechamento da operação de compra e venda, se ocorrer, a Vendedora deverá providenciar a comunicação à RFB e a averbação de baixa do arrolamento perante o competente RGI. Caso a Vendedora não proceda com esses atos, o Fundo poderá experimentar prejuízos em função de custos relacionados à defesa de seus interesses caso o Imóvel venha a sofrer qualquer tipo de constrição relacionado ao arrolamento de bens praticado. Neste caso, os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Trigésimo Sexto – Riscos Relacionados à Perda de Exclusividade na Compra do Complexo Hospitalar. O Fundo terá exclusividade para adquirir o Complexo Hospitalar até o dia 02 de dezembro de 2024. Findo esse prazo sem que o Fundo tenha efetivamente adquirido o Complexo Hospitalar ou sem que tenha celebrado com a Vendedora documento vinculante cuja eficácia não se encontre subordinada a nenhum evento futuro para a aquisição do Complexo Hospitalar, o Fundo perderá a exclusividade e a Vendedora poderá oferecer a terceiro. Se isso acontecer, a compra do Complexo Hospitalar, pelo Fundo, poderá não ser concretizada, o Fundo poderá ser encerrado antecipadamente e os cotistas poderão experimentar prejuízo em relação ao capital investido.

Parágrafo Trigésimo Sétimo - Outros Riscos. Além dos riscos específicos do setor imobiliário, o Fundo estará sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e da Gestora, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos Ativos Financeiros de Liquidez, alteração do tratamento tributário relacionado diretamente ou indiretamente ao Fundo, mudanças impostas aos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

a) Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a

ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, alteração do tratamento tributário e entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os valores dos ativos do Fundo e rentabilidade futura;

b) Risco de Condições Econômicas Adversas. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Alvo que integram a carteira do Fundo, podem reduzir os níveis de interesse e o valor de mercado dos referidos ativos. Se os Ativos Alvo não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, o Fundo pode vir a ser afetado adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo que integram a carteira do Fundo estão sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos referidos ativos e afetar adversamente a rentabilidade do Fundo;

c) Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pela seguradora poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

c) Risco de contingências ambientais. A depender do Ativo-Alvo integrante da carteira do Fundo, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo;

d) Risco tributário. Existe o risco de as regras tributárias serem modificadas. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento no Fundo. Essas alterações, incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; bem como (iv) diferentes interpretações e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados antecipadamente. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, nos termos do artigo 2º da Lei nº 9.779,

de 19 de janeiro de 1999 (“Lei nº 9.779”), o Fundo passaria a se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas no artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que prevê isenção do imposto de renda retido na fonte para Cotistas pessoas físicas, desde que (i) o Fundo tenha, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) o Cotista, para se beneficiar da isenção, (a) não deve deter 10% (dez por cento) ou mais do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (b) em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779, não deve deter 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos acima citados, os cotistas pessoas físicas estarão, potencialmente, sujeitos ao IR retido na fonte de 20% nas distribuições realizadas pelo Fundo;

e) Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas. Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas;

f) Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída; e

g) Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o Fundo é um condomínio fechado e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação no Fundo no momento e nas condições que desejar.

CAPÍTULO VI – DAS TAXAS DO FUNDO

Artigo 19 - Taxa de Administração e Taxa de Gestão. Serão devidas pela Classe pelos serviços prestados de administração, custódia, controladoria, contabilidade e escrituração, e gestão, as taxas abaixo descritas, a serem pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês

subsequente ao da prestação do serviço, a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo.

Parágrafo Primeiro. A distribuição das taxas será a seguinte:

a. Administrador: 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, observado o valor mínimo mensal de R\$12.000,00 (doze mil reais), sendo que até o 6º (sexto) mês contado da aquisição do Imóvel, o valor fixo mensal será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Taxa de Administração").

b. Gestor:

(a) Pela prestação dos serviços de gestão, os Cotistas da Subclasse A e Cotistas da Subclasse Classe B pagarão à Gestora uma taxa de gestão, observadas as seguintes regras ("Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B"):

(i) Até o 6º (sexto) ano contado da aquisição do Imóvel, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será 0,865% (oitocentos e sessenta e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse A e à Subclasse B;

(ii) A partir do 7º (sétimo) ano da Classe e até o final do Período Adicional, caso aplicável, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será reduzida em 50% (cinquenta por cento), ou seja, a referida taxa passará a ser 0,4325% (quatro mil, trezentos e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse A e à Subclasse B;

(iii) Após o Período Adicional, não será devida à Gestora o pagamento da Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B;

(b) Pela prestação dos serviços de gestão, os Cotistas da Subclasse C pagarão à Gestora a Taxa de Gestão, equivalente a 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse C ("Taxa de Gestão Subclasse C").

c. Custodiante: 0,025% (cinco milésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$3.000,00 (três mil reais), sendo que até o 6º (sexto) mês contado da aquisição do Imóvel, o valor fixo mensal será de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) ("Taxa de Custódia").

Parágrafo Segundo. Todos os custos relacionados ao registro para a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado de valores mobiliários e registros na CVM serão assumidos por todas as Cotas Classe do Fundo. Os custos relacionados à contratação de intermediários, quando aplicável, serão assumidos pelos respectivos subscritores das Cotas da Subclasse C por meio do custo unitário de distribuição. Todos os valores mínimos mensais descritos no Parágrafo

Primeiro serão atualizados anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

Parágrafo Terceiro. Os custos de distribuição das Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, no âmbito da primeira emissão de Cotas, não terão cobrança de taxa de distribuição primária, de modo que esses custos serão cobertos diretamente pelo patrimônio de cada Subclasse. Caso o Fundo realize uma nova emissão de Cotas, a definição de cobrança ou não de taxa de distribuição primária deverá ser definida no ato de aprovação da respectiva emissão.

Parágrafo Quarto. O Administrador e a Gestora poderão estabelecer que parcelas das taxas previstas neste Regulamento, incluindo Anexo e Apêndices, sejam pagas diretamente pela Classe e/ou pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados, desde que a somatória dessas parcelas não exceda o montante total da taxa aplicável.

Artigo 20 - Taxa de Performance: A Gestora fará jus a Taxa de Performance, calculada e paga conforme abaixo:

(i) Primeiramente, serão realizados os pagamentos integralmente destinados aos Cotistas Subclasse A, aos Cotistas Subclasse B e Cotistas Subclasse C, *pro rata* e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista Subclasse A, Cotista Subclasse B e Cotistas Subclasse C, até que todos os Cotistas Subclasse A, Cotistas Subclasse B e Cotistas Subclasse C tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do seu respectivo Capital Integralizado;

(ii) Posteriormente, serão realizados os pagamentos integralmente destinados aos Cotistas Subclasse A, aos Cotistas Subclasse B, e Cotistas Subclasse C *pro rata* e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista Subclasse A, Cotista Subclasse B e Cotistas Subclasse C, até que os Cotistas Subclasse A, os Cotistas Subclasse B e Cotistas Subclasse C tenham recebido o valor correspondente à correção do respectivo “Hurdle” sobre o Capital Integralizado, até o momento de cada distribuição; e

(iii) Uma vez atendido o disposto nos incisos (i) e (ii) acima, qualquer forma de distribuição de resultados e/ou dividendos, incluindo amortização ou outras formas, como alienação, fusão, incorporação, cisão, transformação, liquidação do Fundo ou resgate das Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B ou Cotas Subclasse C subsequente ou resgate de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B ou Cotas Subclasse C, será destinado da seguinte forma:

(a) em relação ao montante proporcional ao patrimônio das Cotas Subclasse A, 90% (noventa por cento) aos Cotistas Subclasse A, sob a forma de amortização ou resgate das Cotas; e (b) 10% (dez por cento) à Gestora, a título de Taxa de Performance; e

(a) em relação ao montante proporcional ao patrimônio das Cotas Subclasse B e das Cotas Subclasse C, 80% (oitenta por cento) aos Cotistas Subclasse B e Cotistas Subclasse C, conforme o caso, sob a forma de amortização ou resgate das Cotas; e (b) 20% (vinte por cento) à Gestora, a título de Taxa de Performance.

Parágrafo Primeiro – Para o cálculo da Taxa de Performance:

(i) dos Cotistas da Subclasse A, Cotistas da Subclasse B e Cotistas da Subclasse C, os custos associados à oferta das Cotas, com exceção dos custos associados à contratação de intermediários para distribuição das Cotas Subclasse C serão deduzidos do valor subscrito e integralizado pelos Cotistas da Subclasse A, Cotistas da Subclasse B e Cotistas da Subclasse C, e não serão incluídos na base de cálculo da Taxa de Performance dos Cotistas da Subclasse A, Cotistas da Subclasse B e Cotistas da Subclasse C.

(ii) dos Cotistas da Subclasse C, os custos associados à contratação de intermediários para distribuição desta subclasse serão deduzidos do valor subscrito e integralizado pelos Cotistas da Subclasse C, e não serão incluídos na base de cálculo da Taxa de Performance dos Cotistas da Classe Subclasse C.

Parágrafo Segundo - A Taxa de Performance será provisionada quando ocorrer qualquer forma de distribuição de resultados do Fundo aos Cotistas Subclasse A, aos Cotistas Subclasse B e aos Cotistas Subclasse C, via amortização ou por qualquer outra forma de distribuição de resultados, incluindo alienação, fusão, incorporação, cisão, transformação, liquidação do Fundo ou resgate das Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C realizada nos termos deste Regulamento, ou seja, neste caso, o pagamento da Taxa de Performance será efetuado exclusivamente no momento da alienação do Imóvel.

Parágrafo Terceiro - A atualização do IPCA será realizada de acordo com a divulgação ao mercado, sendo certo que, caso no dia de amortização, liquidação ou apuração da Taxa de Performance, o número-índice oficial não esteja disponível, será utilizada a última variação disponível (ou prévia do IPCA divulgada pela ANBIMA, o que for maior), sendo certo que não será devida nenhuma diferença ou compensação a Gestora pela utilização da última variação do IPCA disponível.

Parágrafo Quarto - Em nenhuma hipótese será devida remuneração à Gestora, a título de Taxa de Performance, enquanto não distribuído aos Cotistas Subclasse A, aos Cotistas Subclasse B e aos Cotistas Subclasse C o montante correspondente ao Capital Integralizado acrescido do *Hurdle*.

Parágrafo Quinto – Até o 6º (sexto) ano após a Data de Início do Fundo e/ou até o final do Período Adicional, caso aplicável, a Taxa de Performance será corrigida pelo *Hurdle*. Após o Período Adicional, a Taxa de Performance será corrigida pelo *Hurdle* Final.

Parágrafo Sexto - Caso a Gestora venha a ser destituída por qualquer motivo que não caracterize Justa Causa, o Fundo deverá pagar à Gestora, a Taxa de Performance devida, nos termos descritos no Artigo 28 deste Regulamento.

Parágrafo Sétimo- A Gestora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Performance sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados, desde que a somatória dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Performance.

Artigo 21 - Taxa de Estruturação: A Gestora fará jus a taxa de estruturação, calculada e paga conforme abaixo.

Parágrafo Primeiro. Pelos serviços prestados de originação, negociação e estruturação a Gestora fará jus a uma taxa equivalente a 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o montante total da 1ª Emissão das Cotas Subclasse B, a ser paga uma única vez, até o 2º (segundo) Dia Útil a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo pelos Cotistas Subclasse B. Para os mesmos serviços prestados aos Cotistas Subclasse A, a Gestora fará jus a uma Taxa de Estruturação, no valor de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), incidente sobre o montante total da 1ª emissão de Cotas Subclasse A, a ser paga uma única vez, até o 2º (segundo) Dia Útil a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo pelos Cotistas Subclasse A. A Gestora não fará jus a uma remuneração de estruturação dos Cotistas Subclasse C ("Taxa de Estruturação").

Parágrafo Segundo. A Gestora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Estruturação sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados, desde que a somatória dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Estruturação de cada Subclasse.

Artigo 22 - Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo e/ou da Classe correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro. Os prestadores de serviço do Fundo, inclusive o Administrador e a Gestora, deverão recolher os impostos incidentes sobre as respectivas taxas e remunerações decorrentes das atividades prestadas ao Fundo, conforme estabelecido na legislação.

Parágrafo Segundo - O Fundo não terá taxa de entrada e/ou taxa de saída.

CAPÍTULO VII – DAS COTAS, EMISSÕES E DIREITO DE PREFERÊNCIA

Artigo 23 - As Cotas do Fundo serão divididas em 3 (três) tipos de subclasses: as Cotas Subclasse A, as Cotas Subclasse B e as Cotas Subclasse C, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, sendo o custodiante responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas da Classe, diferenciando-se por direitos econômicos, conforme abaixo.

Artigo 24 - As Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- a) serão amortizadas conforme disposto nos termos do Capítulo VIII abaixo, na forma e periodicidade previstas pelo Administrador, conforme orientação da Gestora, observada a Política de Investimento.
- b) valor unitário de emissão conforme especificado no respectivo Boletim de Subscrição;
- c) seu valor unitário calculado todo Dia Útil;

- d) cada Cotista equivale a 1 (um) voto.

Parágrafo Único - Os direitos e obrigações das Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C apenas diferenciar-se-ão no que tange à Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B, Taxa de Gestão Subclasse C, Taxa de Performance e Taxa de Estruturação, conforme indicadas acima, nos termos deste Regulamento, não havendo qualquer subordinação entre si.

Artigo 25 - As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos políticos, observado o disposto no Artigo acima.

Parágrafo Primeiro. O valor de cada subclasse de Cotas resulta da divisão do valor do Patrimônio Líquido atribuído à respectiva subclasse pelo número de Cotas em circulação da mesma subclasse.

Parágrafo Segundo. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

Parágrafo Terceiro. Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Parágrafo Quarto. A responsabilidade dos Cotistas é limitada ao valor por ele subscrito, estando os Cotistas obrigados, portanto, à realização de aportes adicionais caso seja constatado o Patrimônio Líquido negativo da Classe, na proporção de suas respectivas participações, mediante requisição dos Prestadores de Serviços Essenciais, observado o disposto abaixo.

Parágrafo Quinto. Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Sexto. Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, por meio do qual atestará (i) que recebeu exemplar deste Regulamento; (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, das Taxas e outros Encargos e Despesas do Fundo, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; (iii) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar ao Administrador a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

Artigo 26 - O Administrador, com vista à constituição do Fundo, realizará a Primeira Emissão de Cotas, as quais serão distribuídas por meio de oferta pública sob o rito de registro automático,

nos termos da Resolução CVM nº 160/22, de até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, a ser definida no âmbito da Oferta, todas com preço unitário de emissão correspondente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Sistema de Vasos Comunicantes”), de forma que o Patrimônio Inicial da Classe será constituído apenas por Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, conforme definido em Sistema de Vasos Comunicantes.

Parágrafo Primeiro. A Primeira Emissão de Cotas será efetivada desde que o montante mínimo de R\$ 148.000.000,00 (cento e quarenta e oito milhões de reais) seja alcançado (“Oferta Mínima”).

Parágrafo Segundo. A integralização das Cotas subscritas ocorrerá em uma única vez (à vista), nos termos dos Boletins de Subscrição assinados por cada Cotista, para aquisição do Imóvel, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e nos termos deste Regulamento.

Parágrafo Quarto. A subscrição de Cotas e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando o Cotista vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

Parágrafo Quinto. O Administrador deverá informar à CVM a data da primeira integralização de Cotas do Fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Artigo 27 – Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento da Classe, bem como para defesa dos interesses da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Capital Autorizado”).

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido pela Gestora (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da Gestora, conforme o caso), tendo por base: (a) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, e/ou, ainda (c) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das Ofertas.

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo do Capital Autorizado, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, por meio de Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim, bem como sobre os respectivos

termos e condições da emissão, incluindo, sem limitação, a renúncia do exercício do direito de preferência, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição. Nestes casos o preço de emissão deverá ser fixado na Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação da Gestora.

Parágrafo Terceiro. A Assembleia Geral de Cotistas ou o instrumento particular de aprovação, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas da Classe, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

Artigo 28 – Caso o Fundo necessite de recursos exclusivamente para o pagamento de despesas e Encargos do Fundo expressamente previstos neste Regulamento ou regulamentação em vigor e não haja a possibilidade de recebimento e retenção imediata de dividendos ou juros sobre capital próprio a serem recebidos para fazer frente a tais despesas, na forma deste Regulamento, o Administrador fica desde já autorizado a realizar uma emissão extraordinária de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, exclusivamente para fazer frente a tais despesas e encargos, no valor total de até 3% (três por cento) do montante total colocado no âmbito da 1ª Emissão (“Emissão Extraordinária”).

Parágrafo Primeiro. Na hipótese prevista no parágrafo anterior, o Administrador notificará os Cotistas acerca da realização da Emissão Extraordinária, comunicando a subscrição de cotas por todos os Cotistas, na proporção de sua respectiva participação no Fundo, as quais deverão ser integralizadas no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação de Emissão Extraordinária. Nesta hipótese, ficarão os Cotistas obrigados a integralizar as cotas objeto da Emissão Extraordinária, de mesma natureza das Cotas que cada cotista detiver, na proporção de sua participação no Fundo.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de qualquer Cotista não integralizar as Cotas da Emissão Extraordinária, por qualquer motivo, serão aplicáveis as disposições previstas para Cotistas Inadimplentes.

Parágrafo Terceiro. A partir da assinatura do respectivo Boletim de Subscrição, o Cotista será obrigado a cumprir as condições previstas neste Regulamento, no próprio Boletim de Subscrição, bem como na regulamentação aplicável.

Artigo 29. O Cotista que descumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de integralização de Cotas do Fundo será considerado um Cotista Inadimplente (“Cotista Inadimplente”).

Parágrafo Primeiro. Em relação a um Cotista Inadimplente, o Administrador deverá tomar as seguintes providências:

- a) suspender os direitos políticos, inclusive de voto, do Cotista Inadimplente até o adimplemento de suas obrigações; e

b) quando da realização de amortizações de Cotas e/ou de distribuições de resultados do Fundo, todos os valores devidos ao Cotista Inadimplente a título de amortização de cotas e/ou de distribuição de resultados do Fundo deverão ser primeiramente usados para quitar as obrigações pecuniárias de tal Cotista Inadimplente para com o Fundo, incluindo pagamento de despesas e Encargos do Fundo, quaisquer valores devidos ao Fundo relacionados às Cotas não integralizadas pelo Cotista Inadimplente nos termos de uma única chamada de capital, incluindo, na seguinte ordem, (i) juros anuais de 10% (dez por cento); (ii) a variação anual do IPCA, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento; e (iii) custos incorridos para cobrança dos valores inadimplidos. Para fins de esclarecimento, o saldo, se houver, após os pagamentos dos valores mencionados nas alíneas (i) a (iii) acima, será entregue ao Cotista Inadimplente em questão como pagamento de amortização de cotas e de distribuição de resultados.

Parágrafo Segundo. As consequências referidas no Parágrafo Primeiro acima somente poderão ser postas em prática pelo Administrador caso o descumprimento não seja sanado pelo Cotista Inadimplente no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, a contar da data em que o aporte de recursos se torne devido.

Parágrafo Terceiro. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Primeiro acima, o Administrador poderá iniciar, de forma discricionária, ou submeter a decisão para deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, os procedimentos judiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas, acrescidos (i) de juros anuais de 10% (dez por cento) ou da maior taxa permitida por lei, o que for menor; (ii) da variação anual do IPCA, calculada *pro rata temporis* a partir da data de inadimplemento; e (iii) dos custos de tal cobrança.

Parágrafo Quarto. As mesmas providências previstas nos Parágrafos Primeiro, Segundo e Terceiro acima serão aplicáveis ao Cotista que inadimplir com a chamada para Emissão Extraordinária no Fundo, realizada nos termos do Parágrafo Primeiro e Segundo do Artigo 29, como título executivo extrajudicial, nos termos do inciso III do Artigo 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil).

Artigo 30 - Fica estabelecido que, na hipótese de novas emissões de cotas pelo Fundo, conforme aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas ou por instrumento particular de aprovação, conforme o caso, nos termos deste Regulamento, será outorgado aos Cotistas adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo o direito de preferência na alienação das cotas dos cotistas inadimplentes e/ou subscrição das novas Cotas, observados os Parágrafos deste Artigo ("Direito de Preferência").

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral de Cotistas que aprovar as novas emissões de Cotas deverá deliberar sobre os termos, condições, e prazos para o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas, devendo ser observadas as seguintes premissas:

a) o Direito de Preferência somente poderá ser exercido pelos titulares das Cotas, sendo vedada sua cessão ou transferência a terceiros, salvo se aprovada em Assembleia Geral de Cotistas;

b) o Direito de Preferência obedecerá às mesmas proporções das Cotas detidas pelos Cotistas no Fundo, podendo ser exercido, total ou parcialmente, dentro do prazo definido para seu exercício. Não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da nova emissão no prazo inicialmente estabelecido, será aberto prazo para subscrição das sobras, em que exclusivamente os Cotistas que tenham exercido efetivamente seu Direito de Preferência poderão realizar a subscrição das sobras, hipótese em que será igualmente observada a proporção de Cotas detidas no Fundo. A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre Direito de Preferência de sobras das sobras caso a totalidade das novas Cotas não seja subscrita em eventual prazo de subscrição de sobras, sendo observadas as premissas aqui estabelecidas; e

c) quantidade de novas Cotas a serem subscritas deverão representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionados, sendo que os valores serão sempre arredondados para baixo. Os Cotistas que possuírem somente uma Cota terão seu Direito de Preferência arredondado, para poderem exercê-lo no limite mínimo de 1 (uma) nova Cota da oferta.

Parágrafo Segundo. Os procedimentos para exercício de Direito de Preferência mencionado no caput do Artigo 30 acima, devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do balcão B3.

Artigo 31 - Não haverá Direito de Preferência com relação à alienação das Cotas negociadas no mercado secundário, seja de forma privada ou no ambiente de negociação da B3.

Artigo 32 - As Cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“MDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

CAPÍTULO VIII – DAS AMORTIZAÇÕES E DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 33 - As Cotas serão amortizadas, conforme solicitação da Gestora direcionada ao Administrador, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido do Fundo, conforme orientação da Gestora, em virtude das necessidades do Fundo.

Parágrafo Primeiro. As Cotas serão amortizadas na forma e periodicidade previstas em sua emissão ou conforme solicitação da Gestora e Política de Investimento, observado que em caso de evento de amortização de Cotas, as Cotas serão amortizadas à medida em que houver recursos para a realização da amortização.

Parágrafo Segundo. A solicitação de Amortização deverá ser encaminhada pela Gestora ao Administrador, com no mínimo, 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência da data do pagamento.

Parágrafo Terceiro. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da CETIP seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas.

Parágrafo Quarto. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos desse Regulamento, aqueles que sejam Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

Artigo 34 - O Fundo poderá entrar em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro. Mediante indicação e orientação da Gestora e, ainda, aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação dos ativos do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não sejam negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável. Fica desde já certo e ajustado que, independentemente da forma de liquidação dos ativos, o procedimento de entrega dos ativos do Fundo será realizado fora do ambiente da B3.

Parágrafo Segundo. Em qualquer caso, a liquidação de ativos do Fundo será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM, conforme aplicáveis ao Fundo.

Artigo 35 - A Assembleia Geral de Cotistas ordinária a ser realizada anualmente, após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo Primeiro. Entende-se por “Resultado do Fundo” o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, deduzidos as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o previsto na legislação em vigor.

Parágrafo Segundo. Exceto conforme de outra forma estabelecido pelo Administrador, desde que observadas as normas legais e regulatórias aplicáveis, o Fundo distribuirá no 10º (décimo) dia de cada mês aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas no 7º (sétimo) dia do mesmo mês, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado

segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o 7º (sétimo) dia acima referido não seja um Dia Útil, será considerado o Dia Útil imediatamente anterior.

Parágrafo Terceiro. Observada as condições previstas acima, acerca do pagamento da Taxa de Performance à Gestora, após o Fundo atingir o *Hurdle*, toda distribuição de resultados e/ou Amortizações das Cotas aos Cotistas, contemplará o pagamento da Taxa de Performance a Gestora.

Parágrafo Terceiro. O Administrador, visando arcar com as despesas extraordinárias do Imóvel integrante do patrimônio do Fundo, poderá formar “Reserva de Despesas Extraordinárias”, mediante a retenção de até 100% (cem por cento) do valor dos lucros auferidos:

a) entende-se por “Despesas Extraordinárias” aquelas que não se refiram as possíveis despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- (i)** todo e qualquer custo envolvendo a incorporação e construção dos Ativos Alvo;
- (ii)** obras de construção, reforma, manutenção e restauração que interessem à estrutura integral dos Ativos Alvo;
- (iv)** obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos Ativos Alvo;
- (v)** indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados dos Ativos Alvo; e
- (viii)** outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Ativos Alvo (conforme aplicável).

b) caso a Reserva de Despesas Extraordinárias se mostre insuficiente ou tenha seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida da Gestora, deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Alvo do Fundo.

c) caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no item (b) não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Ativos Alvo do Fundo, e na hipótese do montante obtido com a alienação dos Ativos Alvo do Fundo ou com a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos Ativos Alvo e demais Ativos Alvo do Fundo não seja suficiente para o pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas serão chamados para aportar recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

CAPÍTULO IX - EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Artigo 36 - O Administrador deverá imediatamente verificar se o Patrimônio Líquido está negativo.

Parágrafo Único - Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deverão ser adotadas as medidas previstas no Artigo 38 da parte geral deste Regulamento.

CAPÍTULO X - LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

Artigo 37 – A Classe entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

Parágrafo Primeiro - A Assembleia Geral de Cotistas que determinar a liquidação do Fundo deve deliberar, no mínimo, sobre:

- (a) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos neste Regulamento; e
- (b) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

Artigo 38 - Nas hipóteses de liquidação da Classe, o Administrador deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, incluindo a Taxa de Performance.

Parágrafo Primeiro - A liquidação da Classe e o consequente resgate das Cotas serão realizados, em moeda corrente nacional, após a alienação da totalidade dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio da Classe.

Parágrafo Segundo - Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos Ativos Alvo do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

Artigo 39 - No âmbito da liquidação da Classe, respeitado o disposto na Resolução CVM nº 175/22, o Administrador (a) fornecerá as informações relevantes sobre a liquidação da subclasse a todos os Cotistas, de maneira simultânea e assim que tiver conhecimento, atualizando-as sempre que necessário; e (b) verificará se a precificação e a liquidez da carteira da subclasse asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados aos Cotistas.

Artigo 40 - Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Único - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas

e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Artigo 41 - Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias contados da referida partilha, da seguinte documentação:

- (a) ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
- (b) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas.

Artigo 42 - Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovação de dolo ou culpa do Administrador, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente; e (ii) o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM dos documentos listados abaixo no prazo previsto na regulamentação específica da CVM, conforme aplicável, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

- a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- b) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

CAPÍTULO XI - COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

Artigo 43 - A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

Parágrafo Primeiro - As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175/22 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM nº 175/22 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

Parágrafo Segundo - Nas hipóteses em que a Resolução CVM nº 175/22 exigir “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, (a) as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pelo Administrador; e (b) os procedimentos do Administrador devem ser cumpridos.

Parágrafo Terceiro - Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas. O Administrador enviará correspondências físicas aos Cotistas que assim solicitarem, sendo que, na hipótese deste Parágrafo, os custos de envio serão suportados pela Classe.

Parágrafo Quarto - Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço físico ou eletrônico ao Administrador, o Administrador ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM nº 175/22 ou neste Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

**APÊNDICE A – APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE A DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.

As Cotas Subclasse A do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo” e “Emissão”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo:

- a. **público-alvo das Cotas Subclasse A:** investidores profissionais, conforme artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30/21;
- b. **ambiente de negociação:** As Cotas Subclasse A serão depositadas (a) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e do Escriturador, conforme o caso; e (b) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.
- c. **Taxa de Gestão Específica das Cotas Subclasse A:** Nos termos do Artigo 19(b)(i) do Anexo do Regulamento, pela prestação dos serviços de gestão do Fundo, os Cotistas da Subclasse A pagarão à Gestora a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B, equivalente a 0,865% (zero vírgula oitocentos e sessenta e cinco milésimos de por cento) ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse A e à Subclasse B, observadas as seguintes regras: (i) Até o 6º (sexto) ano da Classe, contados da aquisição do Imóvel, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será 0,865% (zero vírgula oitocentos e sessenta e cinco milésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe representada pelas Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B; (ii) A partir do 7º (sétimo) ano da Classe e até o final do Período Adicional, caso aplicável, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será reduzida em 50% (cinquenta por cento), ou seja, a referida taxa passará a ser 0,4325% (zero vírgula quatro mil trezentos e vinte e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe representada pelas Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B; e (iii) Após o Período Adicional, não será devida à Gestora o pagamento da Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B.
- d. **Taxa de Estruturação:** Pelos serviços prestados de originação, negociação e estruturação, a Gestora fará jus a uma Taxa de Estruturação no valor de 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento), incidente sobre o montante total da 1ª Emissão de Cotas Subclasse A, a ser paga uma única vez, até o 2º (segundo) Dia Útil a

partir da data da primeira integralização de Cotas pelos Cotistas Subclasse A.

- e. **Primeira Emissão:** A primeira emissão de Cotas Subclasse A terá as características descritas no Suplemento A anexo a este Apêndice.



**SUPLEMENTO A – 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.

A 1ª (primeira) emissão de Cotas Subclasse A do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Emissão"), terá as seguintes condições:

- a. **data de emissão:** data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas Subclasse A desta Emissão;
- b. **quantidade inicial:** até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas Subclasse A, em Sistema de Vasos Comunicantes com as Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C, a ser definido no âmbito da oferta pública de cotas da 1ª emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C ("Oferta");
- c. **valor unitário:** R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão");
- d. **volume total:** até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em Sistema de Vasos Comunicantes entre Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C, a ser definido no âmbito da Oferta;
- e. **forma de colocação:** nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação;
- f. **coordenador líder da oferta:** **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78;
- g. **distribuição parcial e oferta mínima:** Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160/22, será admitida a distribuição parcial das Cotas, em quantidade igual ou superior ao montante mínimo da Oferta correspondente a 1.480.000 (um milhão, quatrocentas e quatrocentos e oitenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 148.000.000,00 (cento e quarenta e oito milhões de reais), podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre as Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes. Considerando a possibilidade de distribuição parcial, será facultado aos Investidores Profissionais, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua subscrição das Cotas a que haja distribuição (a) da totalidade do montante inicial; ou (b) de uma proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente objeto da Oferta, que

deverá necessariamente ser superior ao montante mínimo, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor Profissional deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber (1) a totalidade das Cotas por ele subscritas ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional, em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Caso não seja atingido o montante mínimo, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização de Cotas e (i) não seja verificada a condição de aceitação da Oferta de determinado Investidor Profissional, nos termos acima dispostos, ou (ii) a Oferta seja cancelada (inclusive no caso do não atingimento do montante mínimo), os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais, conforme o caso;

- h. **público-alvo da oferta das Cotas Subclasse A:** investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30/21. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11/20. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22. Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM nº 160/22 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35/21: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos participantes do consórcio de distribuição, do Fundo, da Gestora e/ou do Administrador, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, outras pessoas vinculadas à Oferta; (ii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos intermediários que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional, do Fundo, da Gestora e/ou do Administrador, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iii) assessores de investimento que prestem serviços ao intermediário; (iv) demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle do intermediário; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas, pelo Fundo, a Gestora e/ou o Administrador, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas;
- i. **critério de rateio:** caso o total de Cotas objeto dos documentos de aceitação ou ordens

de investimento apresentados pelos Investidores Profissionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à quantidade de Cotas, todos os documentos de aceitação ou ordens de investimento não cancelados serão integralmente atendidos. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos documentos de aceitação ou ordens de investimento exceda a quantidade de Cotas originalmente ofertadas, será realizado rateio das Cotas de forma discricionária referente aos documentos de aceitação ou ordens de investimento recebidos nos montantes individuais que, no entender do coordenador líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Profissionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada nos documentos de aceitação ou ordens de investimento;

- j. **investimento mínimo por investidor:** R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondente a 100 (cem) Cotas Subclasse A;
- k. **investimento máximo por investidor:** não haverá limite de aplicação nas Cotas por Investidor Profissional;
- l. **período de distribuição:** 180 (cento e oitenta) dias, nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- m. **taxa de distribuição primária:** A Oferta não contará com taxa de distribuição primária, esses custos serão cobertos diretamente pelo patrimônio desta subclasse;
- n. **forma de subscrição e integralização:** Por ocasião da subscrição das Cotas Subclasse A, cada Cotista deverá assinar (a) o termo de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor; (b) o respectivo Boletim de Subscrição, por meio do qual o Cotista se comprometerá a integralizar as Cotas Subclasse A subscritas nos termos do respectivo boletim de subscrição, mediante única Chamada de Capital a ser realizada pelo Administrador sob recomendação da Gestora, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:
 - I. nome e qualificação do subscritor;
 - II. número de Cotas Subclasse A subscritas;
 - III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
 - IV. condições para integralização de Cotas Subclasse A.
- o. **colocação e regime de distribuição das Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária, sob o rito de registro automático de distribuição das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do coordenador líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo coordenador líder, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos investidores da Oferta, observados os termos das

regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

- p. **destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Oferta serão utilizados pelo Fundo, à luz de sua política de investimentos prevista no Regulamento, para aquisição, quando oportuno, do Complexo Hospitalar. A Classe e/ou o Fundo adquirirá 100% (cem por cento) do Complexo Hospitalar e firmará, com a Unimed Nova Iguaçu, um contrato atípico de locação (*sale and leaseback*) pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, sendo certo que, ao completar 25 (vinte e cinco) anos de prazo de locação, a Unimed Nova Iguaçu poderá optar (i) pela rescisão antecipada do contrato atípico de locação sem nenhuma penalidade ou (ii) pela permanência no Ativo Imobiliário com as mesmas obrigações até o término do prazo de locação de 50 (cinquenta) anos originalmente avençado;
- q. A integralização das Cotas Subclasse A deverá ser feita por meio de uma única chamada de capital a ser realizada pelo Administrador, conforme orientação da Gestora, exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto no Boletim de Subscrição;
- r. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, de 25 de 72 junho de 1993, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição;
- s. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos, em moeda corrente nacional, autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo. Não será permitida a aquisição de Cotas Subclasse A fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- t. Os demais termos e condições da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta; e
- u. Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Artigo 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

**APÊNDICE B – APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE B DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.

As Cotas Subclasse B do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo” e “Emissão”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo:

- a. **público-alvo das Cotas Subclasse B:** investidores profissionais, conforme artigo 11 da parte geral da Resolução CVM nº 30/21;
- b. **ambiente de negociação:** As Cotas Subclasse B serão depositadas (a) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e do Escriturador, conforme o caso; e (b) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.
- c. **Taxa de Gestão Específica das Cotas Subclasse B:** Nos termos do Artigo 19(b)(i) do Anexo do Regulamento, pela prestação dos serviços de gestão de Ativos do Fundo, a Cotas Subclasse B pagará à Gestora a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B, equivalente a 0,865% (zero vírgula oitocentos e sessenta e cinco milésimos de por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse A e à Subclasse B, observadas as seguintes regras: (i) Até o 6º (sexto) ano da Classe, contados da aquisição do Imóvel, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será 0,865% (zero vírgula oitocentos e sessenta e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse A e à Subclasse B; (ii) A partir do 7º (sétimo) ano da Classe e até o final do Período Adicional, caso aplicável, a Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B será reduzida em 50% (cinquenta por cento), ou seja, a referida taxa passará a ser 0,4325% (zero vírgula quatro mil trezentos e vinte e cinco milésimos por cento) ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse A e à Subclasse B; e (iii) Após o Período Adicional, não será devida à Gestora o pagamento da Taxa de Gestão Subclasse A e Subclasse B.
- d. **Taxa de Estruturação:** Pelos serviços prestados de originação, negociação e estruturação a Gestora fará jus a uma taxa equivalente a 4,50% (quatro inteiros e cinquenta centésimos por cento), incidente sobre o montante total da 1ª Emissão das Cotas Subclasse B, a ser paga uma única vez, até o 2º (segundo) Dia Útil a partir da data

da primeira integralização de Cotas do Fundo pelos Cotistas Subclasse B.

- e. **Primeira Emissão:** A primeira emissão de Cotas Subclasse B terá as características descritas no Suplemento A anexo a este Apêndice.



**SUPLEMENTO B – 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.

A 1ª (primeira) emissão de Cotas Subclasse B do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Emissão"), terá as seguintes condições:

- a. **data de emissão:** data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas Subclasse B desta Emissão;
- b. **quantidade inicial:** até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas Subclasse B, em Sistema de Vasos Comunicantes com as Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse C, a ser definido no âmbito da oferta pública de cotas da 1ª emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C ("Oferta");
- c. **valor unitário:** R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão");
- d. **volume total:** até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em Sistema de Vasos Comunicantes entre Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C, a ser definido no âmbito da Oferta;
- e. **forma de colocação:** nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação;
- f. **coordenador líder da oferta:** **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78;
- g. **distribuição parcial e oferta mínima:** Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160/22, será admitida a distribuição parcial das Cotas, em quantidade igual ou superior ao montante mínimo da Oferta correspondente a 1.480.000 (um milhão, quatrocentas e oitenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ R\$ 148.000.000,00 (cento e quarenta e oito milhões de reais), podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre as Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes. Considerando a possibilidade de distribuição parcial, será facultado aos Investidores Profissionais, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua subscrição das Cotas a que haja distribuição (a) da totalidade do montante inicial; ou (b) de uma proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente objeto da Oferta, que deverá

necessariamente ser superior ao montante mínimo, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor Profissional deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber (1) a totalidade das Cotas por ele subscritas ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional, em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas. Caso não seja atingido o montante mínimo, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização de Cotas e (i) não seja verificada a condição de aceitação da Oferta de determinado Investidor Profissional, nos termos acima dispostos, ou (ii) a Oferta seja cancelada (inclusive no caso do não atingimento do montante mínimo), os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores Profissionais, conforme o caso;

- h. público-alvo da oferta das Cotas Subclasse B:** investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30/21. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução CVM nº 11/20. Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22. Para fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM nº 160/22 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM nº 35/21: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos participantes do consórcio de distribuição, do Fundo, da Gestora e/ou do Administrador, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; sociedades por eles controladas direta ou indiretamente e, quando atuando na emissão ou distribuição, outras pessoas vinculadas à Oferta; (ii) administradores, funcionários, operadores e demais prepostos dos intermediários que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional, do Fundo, da Gestora e/ou do Administrador, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iii) assessores de investimento que prestem serviços ao intermediário; (iv) demais profissionais que mantenham, com o intermediário, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle do intermediário; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo intermediário ou por pessoas a ele vinculadas, pelo Fundo, a Gestora e/ou o Administrador, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas;
- i. critério de rateio:** caso o total de Cotas objeto dos documentos de aceitação ou ordens

de investimento apresentados pelos Investidores Profissionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior à quantidade de Cotas, todos os documentos de aceitação ou ordens de investimento não cancelados serão integralmente atendidos. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos documentos de aceitação ou ordens de investimento exceda a quantidade de Cotas originalmente ofertadas, será realizado rateio das Cotas de forma discricionária referente aos documentos de aceitação ou ordens de investimento recebidos nos montantes individuais que, no entender do coordenador líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Profissionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada nos documentos de aceitação ou ordens de investimento;

- j. **investimento mínimo por investidor:** R\$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondente a 100 (cem) Cotas Subclasse B;
- k. **investimento máximo por investidor:** não haverá limite de aplicação nas Cotas por Investidor Profissional;
- l. **período de distribuição:** 180 (cento e oitenta) dias, nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- m. **taxa de distribuição primária:** A Oferta não contará com taxa de distribuição primária, esses custos serão cobertos diretamente pelo patrimônio desta Subclasse;
- n. **forma de subscrição e integralização:** Por ocasião da subscrição das Cotas Subclasse B, cada Cotista deverá assinar (a) o termo de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor; (b) o respectivo Boletim de Subscrição, por meio do qual o Cotista se comprometerá a integralizar as Cotas Subclasse B subscritas nos termos do respectivo boletim de subscrição, mediante única Chamada de Capital a ser realizada pelo Administrador sob recomendação da Gestora, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:
 - I. nome e qualificação do subscritor;
 - II. número de Cotas Subclasse B subscritas;
 - III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
 - IV. condições para integralização de Cotas Subclasse B.
- o. **colocação e regime de distribuição das Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária, sob o rito de registro automático de distribuição das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do coordenador líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta pelo coordenador líder, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos investidores da Oferta, observados os termos das

regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

- p. **destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Oferta serão utilizados pelo Fundo, à luz de sua política de investimentos prevista no Regulamento, para aquisição, quando oportuno, do Complexo Hospitalar. A Classe e/ou o Fundo adquirirá 100% (cem por cento) do Complexo Hospitalar e firmará, com a Unimed Nova Iguaçu, um contrato atípico de locação (*sale and leaseback*) pelo prazo de 50 (cinquenta) anos, sendo certo que, ao completar 25 (vinte e cinco) anos de prazo de locação, a Unimed Nova Iguaçu poderá optar (i) pela rescisão antecipada do contrato atípico de locação sem nenhuma penalidade ou (ii) pela permanência no Ativo Imobiliário com as mesmas obrigações até o término do prazo de locação de 50 (cinquenta) anos originalmente avençado;
- q. A integralização das Cotas Subclasse B deverá ser feita conforme por meio de uma única Chamada de Capital a ser realizada pelo Administrador, conforme orientação da Gestora, exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto no Boletim de Subscrição, conforme aplicável;
- r. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, de 25 de 72 junho de 1993, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição;
- s. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos, em moeda corrente nacional, autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo. Não será permitida a aquisição de Cotas Subclasse B fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo);
- t. Os demais termos e condições da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta; e
- u. Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Artigo 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

**APÊNDICE C – APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE C DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este apêndice é parte integrante do Anexo ao Regulamento do BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.

As Cotas Subclasse C do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo” e “Emissão”, respectivamente) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento do Fundo:

- a. **público-alvo das Cotas Subclasse C:** investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30/21;
- b. **ambiente de negociação:** As Cotas Subclasse C serão depositadas (a) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e do Escriturador, conforme o caso; e (b) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.
- c. **Taxa de Gestão Específica Cotas Subclasse C:** Nos termos do Artigo 19(b)(ii) do Anexo do Regulamento, pela prestação dos serviços de gestão, os Cotistas da Subclasse C pagarão à Gestora a Taxa de Gestão Subclasse C, equivalente a 2,00% (dois por cento) ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido atribuída à Subclasse C.
- d. **Primeira Emissão:** A primeira emissão de Cotas Subclasse C terá as características descritas no Suplemento A anexo a este Apêndice.

**SUPLEMENTO C – 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE C DA CLASSE ÚNICA
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA.

A 1ª (primeira) emissão de Cotas Subclasse C do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Emissão"), terá as seguintes condições:

- a. **data de emissão:** data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas Subclasse C desta Emissão;
- b. **quantidade inicial:** até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas Subclasse C, em Sistema de Vasos Comunicantes com as Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B, a ser definido no âmbito da oferta pública de cotas da 1ª emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C ("Oferta");
- c. **valor unitário:** R\$ 100,00 (cem reais) ("Preço de Emissão").
- d. **volume total:** até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), em Sistema de Vasos Comunicantes entre Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C, a ser definido no âmbito da Oferta;
- e. **forma de colocação:** nos termos da Resolução CVM nº 160/22, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação;
- f. **coordenador líder da oferta e comissão de estruturação e distribuição:** **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 29º e 30º andares, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04543907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0011-78. Será devido ao coordenador líder e/ou instituições participantes contratadas um percentual equivalente a 4,00% (quatro por cento), acrescido de tributos (*gross up*), incidente sobre o volume de cotas distribuído exclusivamente das Cotas Subclasse C, sendo certo que esse custo deverá ser integralmente assumido pelas Cotas Subclasse Classe C.
- g. **oferta mínima:** A Primeira Emissão de Cotas será efetivada desde que o montante mínimo de R\$ 148.000.000,00 (cento e quarenta e oito milhões de reais) seja alcançado, podendo este valor estar alocado em qualquer proporção entre as Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e de Cotas Subclasse C, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes;
- h. **público-alvo da oferta das Cotas Subclasse C:** investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 12 e 13 da Resolução CVM nº 30/21;

- i. **investimento mínimo por investidor:** R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), correspondente a 500 (quinhentas) Cotas Subclasse C;
- j. **período de distribuição:** 180 (cento e oitenta) dias, nos termos da Resolução CVM nº 160/22;
- k. **Taxa de Distribuição Primária:** A Oferta não contará com Taxa de Distribuição Primária, esses custos serão cobertos diretamente pelo patrimônio de cada Subclasse;
- l. **forma de subscrição e integralização:** Por ocasião da subscrição das Cotas Subclasse C, cada Cotista deverá assinar (a) o termo de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor; (b) o respectivo Boletim de Subscrição, por meio do qual o Cotista se comprometerá a integralizar as Cotas Subclasse C subscritas nos termos do respectivo boletim de subscrição, mediante única Chamada de Capital a ser realizada pelo Administrador sob recomendação da Gestora, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:
 - I. nome e qualificação do subscritor;
 - II. número de Cotas Subclasse C subscritas;
 - III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
 - IV. condições para integralização de Cotas Subclasse C.
- m. A integralização das Cotas Subclasse C deverá ser feita por meio de uma única Chamada de Capital a ser realizada pelo Administrador, conforme orientação da Gestora, exclusivamente em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto no Boletim de subscrição, conforme aplicável.
- n. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668, de 25 de 72 junho de 1993, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.
- o. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio (a) da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (b) de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos, em moeda corrente nacional, autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo. Não será permitida a aquisição de Cotas Subclasse C fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
- p. Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Artigo 1 da parte geral do

Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

D



ANEXO IV

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ESTUDO DE VIABILIDADE - BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. Introdução

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela **BASÍLICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) por meio do Ato Declaratório CVM nº 19.281, de 25 de fevereiro de 2021, a exercer a atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, na categoria “gestor de recursos”, com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº 900, conjunto 52, Itaim Bibi, CEP 04531-003, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“**CNPJ**”) sob o nº 24.979.104/0001-58 (“**Gestora**” ou “**Basílica**”), gestora do **BASÍLICA PARTNERS UNI FII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução da CVM Nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), inscrito no CNPJ sob o nº 57.376.810/0001-64 (“**Fundo**”).

Para a realização deste estudo, foram considerados dados históricos, projeções financeiras recebidas da locatária (Unimed Nova Iguaçu Cooperativa de Trabalho Médico Ltda.), informações de mercado atuais, condições mercadológicas do setor de saúde, expectativas sobre taxas de juros e inflação, além das projeções de retorno dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo projeções de possível alienação do ativo. No entanto, este estudo não deve ser interpretado como uma garantia de rendimento ou rentabilidade futura. A Gestora não se responsabiliza por quaisquer fatores ou circunstâncias que possam impactar a rentabilidade do Fundo, incluindo, mas não se limitando a, alterações no mercado, mudanças nas condições econômicas, riscos operacionais ou outros fatores imprevistos que possam afetar o desempenho dos ativos, da locatária ou investimentos.

Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e as incertezas descritos no “*Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (primeira) Emissão de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse C da Classe Única de Cotas do Basílica Partners UNI FII – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto**”). É fundamental que os investidores realizem uma análise detalhada e considerem seus objetivos financeiros, perfil de risco e horizonte de investimento antes de tomar qualquer decisão de investimento.

As conclusões deste estudo não devem ser interpretadas como garantia de rendimento futuro. A Gestora não se responsabiliza por quaisquer eventos ou circunstâncias que possam impactar os resultados apresentados, incluindo, mas não se limitando a, variações no mercado, mudanças nas condições econômicas, riscos operacionais, eventos imprevistos ou outros fatores externos que possam afetar o desempenho do ativo ou do investimento, incluindo o não cumprimento das projeções financeiras fornecidas pela locatária e projeções de possível alienação do ativo. É importante destacar que o desempenho passado não é indicativo de resultados futuros, e que a alocação de recursos envolve riscos inerentes que podem influenciar os resultados projetados.

O objetivo do presente estudo é apresentar os critérios de aquisição adotados pela Gestora na alocação dos recursos captados para este Fundo, conforme estabelecido em seu Regulamento e Política de Investimentos. Além disso, o estudo visa estimar a viabilidade financeira das cotas emitidas no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas subclasse A (“**Cotas Subclasse A**”), cotas



subclasse B (“**Cotas Subclasse B**”) e cotas subclasse C (“**Cotas Subclasse C**” e, quando em conjunto com as Cotas Subclasse A e as Cotas Subclasse B, as “**Cotas**”) da classe única de cotas do Fundo (“**Classe**” e “**Emissão**”, respectivamente), considerando os impactos esperados no rendimento das Cotas, o perfil de risco do Fundo e as projeções de rentabilidade, de forma a fornecer uma análise detalhada sobre a sustentabilidade e a atratividade do investimento para os cotistas.

Considerando os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações sobre o futuro apresentadas neste Estudo de Viabilidade podem não se concretizar, e os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem divergir substancialmente das previsões, incluindo, mas não se limitando, ao não cumprimento das projeções financeiras fornecidas pela locatária e projeções de possível alienação do ativo. Devido a essas incertezas, o investidor não deve fundamentar sua decisão de investimento unicamente nas estimativas e projeções aqui apresentadas.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e suposições, uma vez que se referem a eventos futuros, que dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. A situação financeira futura do Fundo e seus resultados podem apresentar diferenças significativas em relação às previsões feitas neste estudo que inclui projeções financeiras fornecidas pela locatária. Muitos dos fatores que impactarão esses resultados estão além do controle ou da previsão da Gestora. Em razão dos riscos e incertezas mencionados, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada com base exclusiva nas estimativas ou declarações prospectivas contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, assim como outros descritos na seção “Fatores de Risco” do Prospecto, poderão impactar os resultados futuros do Fundo, resultando em desempenhos distintos daqueles previstos nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Essas estimativas refletem apenas as condições à data em que foram expressas, e a Gestora não se compromete a atualizar ou revisar publicamente tais estimativas ou declarações prospectivas em função de novas informações, eventos futuros ou qualquer outra circunstância.

É importante destacar que muitos dos fatores que influenciarão esses resultados estão além do controle ou da capacidade de previsão da Gestora. As análises apresentadas neste Estudo de Viabilidade incluem, entre outros aspectos, a previsão das distribuições de rendimento para os cotistas.

QUALQUER RENTABILIDADE OBTIDA PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA EM OUTROS FUNDOS NÃO GARANTE RENTABILIDADE FUTURA.

O presente Estudo de Viabilidade reflete a visão da Gestora à data da sua elaboração (com data-base de novembro de 2024). As informações aqui contidas não devem ser interpretadas como uma garantia de rentabilidade, como uma garantia da Gestora e/ou como uma meta de rentabilidade a ser alcançada.

2. Sobre a Gestora - BASÍLICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA.

- **Gestora:** A Basílica Partners é uma *private equity firm* especialista em operações imobiliárias através da construção de plataformas específicas de investimento. Sua gestão é focada no retorno dos investimentos, estruturando e construindo soluções diferenciadas e lucrativas. A Basílica Partners busca ser ousada no desenvolvimento de oportunidades, sempre visando margens de segurança, tanto na precificação como na estruturação de contratos e garantias.



A Basílica Partners age com critério, controle e diligência. São capacitados a trabalhar com diferentes modalidades de investimentos e posições na estrutura do capital. Possui relacionamento com grandes bancos e empresas combinadas com a inteligência interna são ingredientes essenciais das soluções diferenciadas e competitivas que implementam.

Private equity firm especialista em operações imobiliárias

Nosso negócio

- A Basílica Partners é uma empresa que investe capital em nome de famílias, investidores profissionais, family offices e indivíduos. Nossa missão é criar valor de longo prazo para nossos investidores por meio da gestão cuidadosa de seu capital. Investimos em uma única classe de ativos alternativos em private equity, somos focados em ativos imobiliários.
- Procuramos oportunidades do mundo imobiliário que apresentem complexidade e possam ser transformadas em transações atraentes aos investidores.
- Investimos em ativos de qualidade, impulsionado por tendências econômicas e demográficas.
- Carregamos uma cultura sistemática de validação com envolvimento de comitês especializados na classe de ativos, somos ousados no desenvolvimento de oportunidades, mas conservadores no risco de investimento assumido, sempre buscando margens de segurança, tanto na precificação como na estruturação de contratos e garantias.

Conceitos do nosso negócio...



- Visamos efetivar anualmente um número pequeno de transações com grande relevância.
- Uso extensivo de prestadores de serviços de primeira qualidade em todas as fases do investimento.
- Captação de recursos para transações ligadas por estratégia claramente definida.
- Ciclos médios de investimentos entre 4 - 7 anos.
- Selecionamos nossos investidores para estabelecer vínculo de confiança e um senso de parceria duradouros que continuamente é reforçado através dos ciclos de investimentos.

Aproximadamente
R\$ 400 milhões
de AuM*

Experiência em Real Estate

Relacionamento com
bancos, tenants, arquitetos,
desenvolvedores,
construtores e consultores
internacionais

Capital de longo prazo de
famílias, investidores
profissionais e family offices

* Inclui valores de chamadas de capital a integralizar.

Fonte: Basílica Partners em Nove./2024

- Estratégias de Investimentos:** a estratégia de investimentos consiste em identificar oportunidades exclusivas no setor imobiliário, priorizando a aquisição de ativos de alto valor, com garantias robustas e grande potencial de valorização, impulsionado por tendências econômicas e demográficas favoráveis.

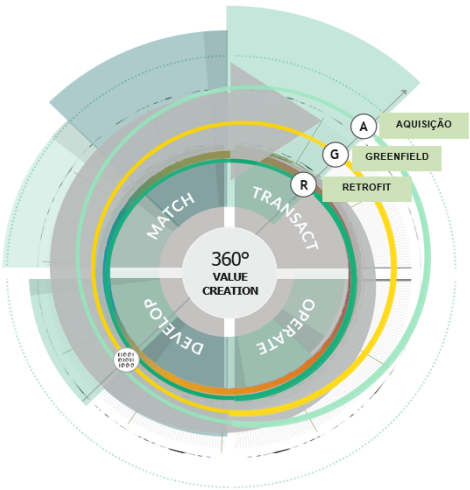
Potencial das estratégias de investimentos com base em nosso modelo de negócios

III ESCASSEZ no mercado imobiliário refletem em:

- Percepção que alguns mercados estão sendo deixados para trás mesmo em contextos de crescimento econômico.
- Ambiente que falhou amplamente em abordar o desenvolvimento regional e progresso social da região.
- Microrregiões, disrupção do mercado em específica região, habitação insuficiente, falta de oportunidades disponíveis para desenvolver projetos, alto crescimento e alta necessidade.

III COMPLEXIDADE no mercado imobiliário refletem em:

- Percepção de ativos bem localizados, abaixo do custo de reposição, com potencial de capturar a valorização dos ativos em situação complexa.
- Oportunidades que falharam no desenvolvimento, projetos inacabados e endividados, freando o desenvolvimento da região.
- Disputa familiares, disputas judiciais, leilões, altos endividamentos, dação de pagamento recebidos por bancos, abandonos, invasões, ativos envolvidos em recuperação judiciais e estoque de incorporadoras (após todos empecilhos resolvidos).



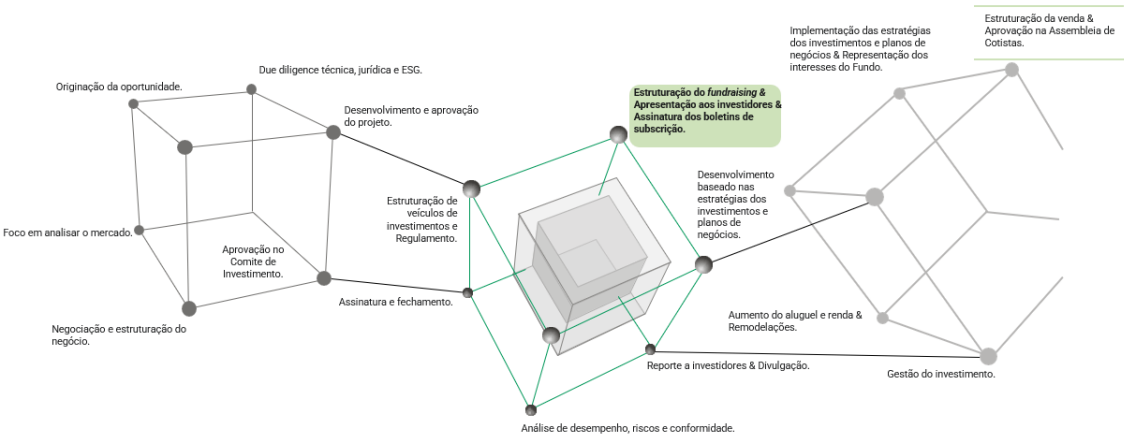
Fonte: Basílica Partners em Nov./2024

- Atualmente, a gestora administra aproximadamente R\$ 400 milhões em ativos, incluindo valores de chamadas de capital a integralizar. Os recursos provêm principalmente de Family Offices, investidores institucionais e outras gestoras, com ênfase em qualidade e alocação de longo prazo.
- Comite de Investimentos:** a Gestora conta com um Comitê de Investimento rigoroso na análise de oportunidades, além de sócios com vasta experiência no mercado de capitais, que



investem recursos próprios em todas as oportunidades aprovadas pelo Comitê de Investimentos, assegurando total alinhamento entre os interesses dos gestores e dos investidores.

Estruturamos oportunidades tipicamente de único ativo imobiliário, com ciclo de investimento entre 4 (quatro) até 7 (sete) anos.



Fonte: Basilica Partners em Nov./2024

Sócios, Comitê de Investimentos e Comitê de Validação

Antonio C. Bernardi
Chief Executive Officer (CEO)

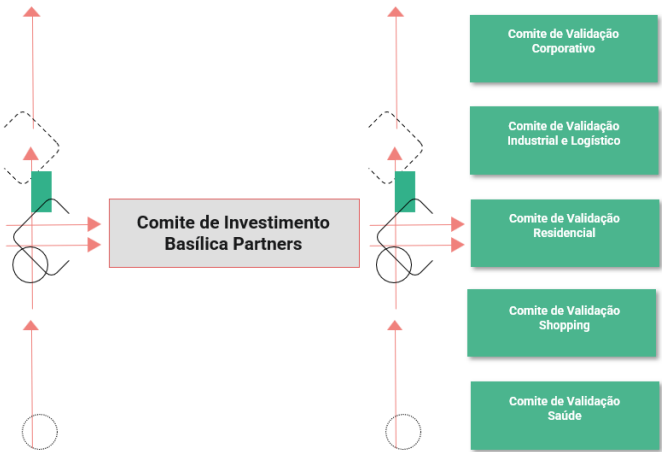
Antonio C. Bernardi lidera a Basilica Partners como CEO desde 2017 e é responsável pela gestão de ativos, gestão de propriedades, gestão de portfólio, finanças, controladoria, marketing, RI, sustentabilidade e administração.

Possui um histórico de liderança e gestão e provou suas competências em vários cargos seniores em empresas de prestígio. Antonio C. Bernardi tem uma longa experiência no mercado financeiro e no setor imobiliário e é membro do conselho de administração de algumas Companhias.

Marcelo André Steuer
Chairman of the Investment Board (CIB)

Marcelo Steuer é Chairman do Comitê de Investimento da Basilica Partners.

Marcelo Steuer tem mais de 40 anos de experiência profissional em mercado de capitais com um histórico comprovado. Até 2020, antes de sua nomeação para Chairman do Comitê de Investimento da Basilica Partners, Marcelo Steuer era sócio fundador e CEO da Reliance, multifamily office vendido para Julius Baer em 2018.



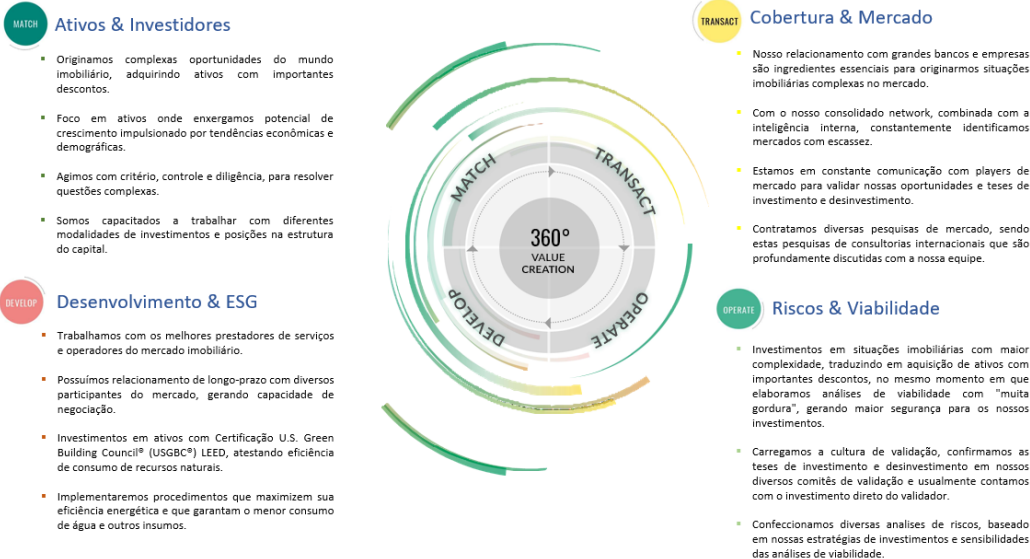
Fonte: Basilica Partners em Nov./2024

- **Modelo de Negócios:** A Gestora adota um modelo de negócios orientado à criação de valor em 360º, começando pela originação de oportunidades de alta qualidade e com grande potencial de valorização. Este processo envolve a parceria com os melhores prestadores de serviços e operadores do setor imobiliário, além de validar as oportunidades com os principais players do mercado. A gestão também se dedica à análise detalhada dos riscos e à viabilidade dos investimentos, fundamentada em estratégias e garantias robustas que visam garantir o sucesso e a rentabilidade a longo prazo.



Benefícios de nosso modelo de negócios baseado em nossa plataforma de gestão

BASILICA
PARTNERS



Fonte: Basílica Partners em Nov./2024

3. Investimento do BASÍLICA PARTNERS UNI FII: *Sale and Leaseback* do Hospital Unimed Nova Iguaçu

O hospital de alta complexidade Unimed Nova Iguaçu, recém-construído, foi viabilizado por meio de recursos provenientes de dois bancos de renome no Brasil. No entanto, os fluxos de pagamento da dívida apresentam uma discrepância em relação à curva de maturidade da operação do ativo, criando uma oportunidade propícia para a adoção de uma transação de *sale and leaseback*.

Diante desse cenário, o Fundo adquirirá 100% do Complexo Hospitalar e firmará um contrato atípico de locação de 50 anos (*Sale and Leaseback*) com a Unimed Nova Iguaçu, sendo certo que, ao completar 25 anos de prazo de locação a Unimed Nova Iguaçu poderá optar pela resilição antecipada do contrato atípico de locação sem nenhuma penalidade ou pela permanência no Ativo Imobiliário com as mesmas obrigações até que a locação complete 50 anos.

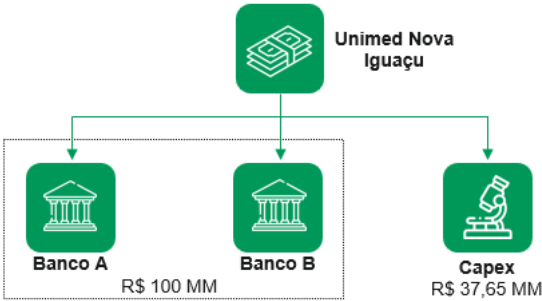
Para garantir o cumprimento do pagamento do aluguel, a Unimed Nova Iguaçu disponibilizará a cessão fiduciária de 100% do seu faturamento (excetuando-se exclusivamente o faturamento do intercâmbio) em uma conta vinculada. Além disso, a Unimed Nova Iguaçu providenciará a contratação de um seguro de locação que abrange o total acumulado de 24 aluguéis, com uma vigência de 6 anos para a apólice. A cada intervalo de 6 anos, a empresa procederá à renovação do seguro durante a vigência do contrato atípico de locação.

Etapa 1 *Sale and Leaseback*





Etapa 2 Use of Proceeds



Fonte: Basílica Partners em Nov./2024

4. Ativo: Hospital Unimed Nova Iguaçu

O Complexo Hospitalar é composto por dois edifícios distintos, ocupando uma área total construída de 23.757,29 m², distribuídos entre 15.621,42 m² na torre hospitalar de seis andares e 8.135,87 m² no estacionamento (*deck park*), que dispõe de 249 vagas. O hospital de alta complexidade inclui as seguintes instalações:

- 221 leitos de internação, sendo 50 de Unidade de Terapia Intensiva (UTI);
- 10 salas cirúrgicas, das quais 2 destinadas a procedimentos de hemodinâmica;
- Maternidade;
- Centro de Diagnóstico por Imagem e Laboratório;
- Pronto Atendimento;

A Gestora acredita que o hospital não só atenderá à rede de beneficiários da Unimed Nova Iguaçu e outros planos de saúde em fase de credenciamento, mas também solidificará sua posição como hospital de referência na região, destacando-se pelo notável potencial em procedimentos oncológicos.

- UTI para pacientes adultos e neonatais.





5. Sobre Unimed Nova Iguaçu

Juntamente com outras 17 cooperativas, a Unimed Nova Iguaçu integra o sistema federativo da Unimed no Estado do Rio de Janeiro. Fundada em 13 de julho de 1971, a empresa atualmente reúne **624 médicos cooperados** dedicados a atender aproximadamente **61 mil beneficiários** por meio de seus planos de saúde. Com uma rede composta por 156 prestadores de serviços, 520 contratantes e 315 funcionários, a cooperativa tem sua área de abrangência nos municípios de **Nova Iguaçu, Belford Roxo, Japeri, Mesquita, Nilópolis, Paracambi, Queimados e São João de Meriti.**

No seu mix de produtos, a companhia oferece planos de saúde na modalidade Individual, Empresarial e Coletivo por Adesão. Adicionalmente, a Unimed Nova Iguaçu oferece serviços opcionais como Unimed Urgente e Transporte Aeromédico.

Em uma população total de aproximadamente 2,3 milhões de habitantes, a empresa atualmente atende 54.775 beneficiários em sua área de cobertura. Além disso, estende seus serviços a outros 6.648 beneficiários em municípios vizinhos, totalizando 61.423 vidas em 2023.

A Unimed Nova Iguaçu alcançou a **segunda posição no Market Share em sua região em outubro de 2023**, ficando apenas atrás da renomada Amil, uma empresa tradicional no setor. Houve um crescimento de 7,61% no número de beneficiários entre outubro de 2022 e outubro de 2023. Vale ressaltar que o portfólio de produtos da Unimed Nova Iguaçu apresenta uma distinção significativa em relação aos demais concorrentes. A operadora mantém uma composição em que os planos de saúde individuais ou familiares representam cerca de 77% de seus beneficiários. Em contraste, na Amil, os planos individuais ou familiares representam uma participação modesta de apenas 6,43%, com ênfase nos planos empresariais. Diante desse cenário, a **Unimed Nova Iguaçu detém a maior carteira de planos de saúde individuais ou familiares** em sua área de atuação. Estrategicamente, a Unimed Nova Iguaçu tem direcionado em 2024 seus esforços comerciais para a oferta de planos empresariais.



Beneficiários

Market Share das Operadoras na região de atuação da Unimed Nova Iguaçu

Operadora	Beneficiários Área de Atuação Outubro/23	Market Share	Beneficiários Brasil Outubro/23	Beneficiários Setembro/23	Beneficiários Outubro/22	Variação Mensal	Variação 12 Meses
Amil	58,091	12.57%	2,760,104	57,887	59,538	0.35%	-2.43%
Unimed Nova Iguaçu	54,775	11.85%	61,423	54,654	50,903	0.22%	7.61%
Assim Saúde	46,283	10.01%	433,861	45,612	47,956	1.47%	-3.49%
Appai	46,021	9.95%	293,397	45,820	42,643	0.44%	7.92%
Bradesco Saúde	40,587	8.78%	3,322,763	40,435	41,721	0.38%	-2.72%
GNDI	39,496	8.54%	3,334,099	39,472	40,354	0.06%	-2.13%
Sul América	25,714	5.56%	2,109,121	25,880	24,088	-0.64%	6.75%
Vision Med	25,562	5.53%	253,127	25,474	21,998	0.35%	16.20%
Unimed Rio	16,184	3.50%	504,122	21,343	40,488	-24.17%	-60.03%
Memorial Saúde	12,943	2.80%	107,881	13,002	6,447	-0.45%	100.76%
Unimed Nacional	10,835	2.34%	2,065,942	10,475	9,615	3.44%	12.69%

No ano de 2023, a Unimed Nova Iguaçu registrou um faturamento total de aproximadamente R\$ 670 milhões e finalizou o ano com aproximadamente R\$ 96 milhões em caixa e cerca de R\$ 17 milhões de caixa livres, segregados nas seguintes contas:

Caixa Unimed Nova Iguaçu

Liquidez Imediata

Ativo	2023	2022	Variação
Disponível	17,022,473	7,296,812	133.29%
Aplicações financeiras	78,521,938	70,598,770	11.22%
Aplicações garantidoras de provisões técnicas	66,450,700	59,800,828	11.12%
Aplicações livres	12,071,238	10,797,942	11.79%
Total	95,544,411	77,895,582	22.66%

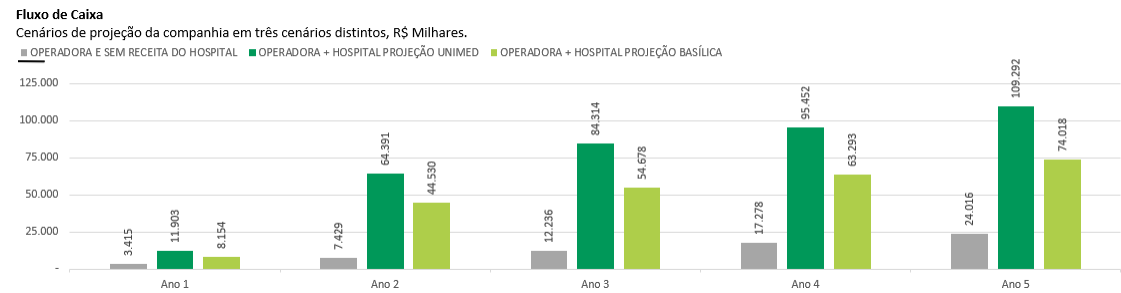
Fonte: Unimed Nova Iguaçu

Além disso, com relação aos provisionamentos do setor (ANS) – provisionamentos responsáveis por referenciar montantes adequados para adequação da saúde financeira e liquidez de balanço – a Unimed Nova Iguaçu apresenta um índice de cobertura de 112,47%, possuindo um excedente de R\$ 7,2 milhões em relação às provisões.

Fonte: Unimed Nova Iguaçu.

6. Projeções e Stress-Test

Com base nas informações fornecidas pela Unimed Nova Iguaçu, foram elaborados três cenários que mostram o fluxo de caixa da instituição após o cumprimento de todos os seus compromissos, incluindo os valores de aluguel devidos ao Fundo em relação à locação. Esses cenários refletem a capacidade financeira da Unimed Nova Iguaçu de honrar suas obrigações contratuais. A Unimed Nova Iguaçu apresenta evidências de sua **capacidade financeira para cobrir as despesas de aluguel em todos os cenários analisados a seguir.**



Fonte: Unimed Nova Iguaçu e Basílica Partners em Nov./2024

- Os cenários três analisados:

Operadora e sem receita do hospital:

- Análise do fluxo de caixa da instituição, considerando projeções de receita exclusivamente da Operadora Unimed Nova Iguaçu, desconsiderando a receita hospitalar, mas incluindo os valores de aluguel devidos ao Fundo relacionados à locação e o custo da apólice de seguro.
- **Operadora + hospital projeção Unimed:** Análise do fluxo de caixa da instituição, levando em conta as projeções de receita da Operadora Unimed Nova Iguaçu, que incluem as estimativas da receita hospitalar baseadas nas próprias projeções da Unimed Nova Iguaçu, assim como os valores de aluguel devidos ao Fundo em relação à locação e o custo da apólice de seguro.
- **Operadora + hospital projeção Basílica:** Análise do fluxo de caixa da instituição, levando em conta as projeções de receita da Operadora Unimed Nova Iguaçu, que incluem as estimativas da receita hospitalar baseadas nas próprias projeções da Basílica Partners, assim como os valores de aluguel devidos ao Fundo em relação à locação e o custo da apólice de seguro.

Desse modo, o entendimento é de que a Unimed Nova Iguaçu apresenta evidências de sua capacidade financeira para cobrir as despesas de aluguel. Além disso, a estrutura da transação leva em conta um seguro contratado contra o pagamento e um mecanismo de conta Escrow composto pelo faturamento da cooperativa.



7. Características da Oferta

Hospital Unimed Nova Iguaçu| Características da Oferta {1/2}

BASILICA
PARTNERS

Detalhes do Imóvel

Tipo:	Localizado em Nova Iguaçu/RJ, o complexo hospitalar compreende um hospital de alta complexidade com a capacidade de 221 leitos, sendo 50 deles exclusivamente destinados à Unidade de Terapia Intensiva (UTI). O hospital conta com 10 salas cirúrgicas, sendo 2 delas hemodinâmicas e oferece uma gama de serviços que englobam Maternidade, Centro de Diagnóstico por Imagem e Laboratório, Pronto Atendimento e UTI dedicada a pacientes adultos e neonatais. Do ponto de vista estrutural, o complexo é composto por dois edifícios distintos, ocupando uma área total construída de 23.757,29 m², distribuídos entre 15.621,42 m² na torre hospitalar de seis andares e 8.135,87 m² no estacionamento (deck <u>park</u>), que dispõe de 249 vagas ("Complexo Hospitalar").
Participação Basilica Partners UNI FII - Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada:	100% do Complexo Hospitalar.
Tipo de Contrato:	50 anos, sendo que, ao completar 25 anos de prazo de locação a Unimed Nova Iguaçu poderá optar pela rescisão antecipada do contrato atípico de locação sem nenhuma penalidade ou pela permanência no Ativo Imobiliário com as mesmas obrigações até que a locação complete 50 anos.
Status do Imóvel:	Entregue – Com Habite-se.
Área Locável:	23.757,29 m².
Gestor do Fundo:	Basilica Partners <u>Latin</u> América Private <u>Equity</u> Ltda.
Administrador do Fundo:	Banco Daycoval.
Custodiante do Fundo:	Banco Daycoval.
Assessoria Legal:	<u>Vellozo</u> Advogados (Gestora), BMA Advogados (Gestora/Transação).
Garantias:	(i) Cessão fiduciária de 100% do faturamento da operadora de saúde, excetuando-se exclusivamente o faturamento do intercâmbio, Unimed Nova Iguaçu, para uma <u>escrow account</u> ; e (ii) Seguro de locação equivalente ao montante acumulado de 24 meses de aluguel, ajustado pelo IPCA/IBGE. A renovação do seguro de locação será realizada a cada intervalo de 6 anos, estendendo-se até o encerramento do contrato de locação atípico.

Hospital Unimed Nova Iguaçu| Características da Oferta {2/2}

BASILICA
PARTNERS

Detalhes do Fundo

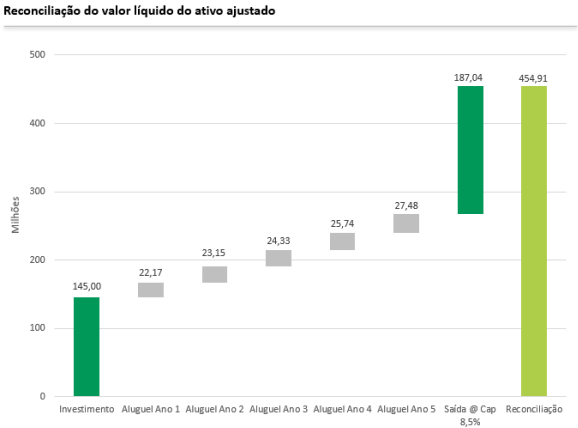
Tamanho do Fundo:	Até R\$ 150.000.000,00 (chamada única de capital).
Oferta Mínima	R\$ 148.000.000,00 (chamada única de capital).
Prazo do Fundo:	6 (seis) anos, prorrogáveis por mais 2 (dois) anos.
Distribuição Parcial:	Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta.
Ambiente de Distribuição e Negociação:	As Cotas serão admitidas para a) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e do <u>Escriturador</u> , conforme o caso; e (b) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. O <u>Escriturador</u> será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.
Valor Mínimo Inicial:	R\$ 10.000,00 por cotista da subclasse A e B; R\$ 50.000,00 por cotista da subclasse C.
Custos de Administração:	Administrador: 0,11% (onze centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$12.000,00 (doze mil reais), sendo que até o 6º (sexto) mês contado da aquisição do Imóvel, o valor fixo mensal será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
Taxa de Gestão:	0,865% a.a. sobre o Patrimônio Líquido subclasses A e B; 2,00% subclasse C.
Taxa de Performance:	20% do que exceder 100% (cem por cento) da variação do IPCA, acrescido de 8% a.a. (oito por cento ao ano).
Taxa de Estruturação:	2,25% sobre o Investimento Total da subclasse A; 4,5% sobre o Investimento Total da subclasse B; 0,0% sobre o Investimento Total da subclasse C.



8. Retorno Esperado do Investimento

• Subclasse A:

Hospital Unimed Nova Iguaçu | Retorno do Investimento | Subclasse A

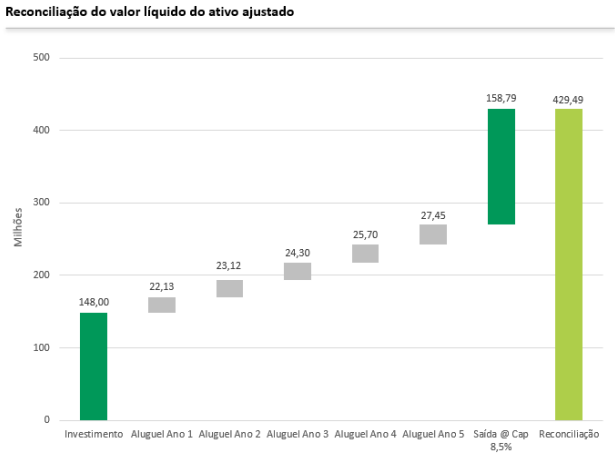


- O valor de investimento total será de R\$ 145.000.000 em outubro de 2024, incluindo todas as taxas e despesas, com um aluguel nominal de R\$ 1.970.689,17, resultando em um retorno líquido de **15,29% ao ano para o cotista**.
- O valor ajustado, considerando o valor do hospital, aumentará para R\$ 332.042.038, levando em conta um cap rate de saída de 8,5% em 5 anos, o que representa uma diferença de cerca de **6,8% entre o cap rate líquido e o cap rate de saída**.
- O retorno esperado será de uma **TIR nominal de 32,88% ao ano**, ou **26,06% ao ano em termos reais**, com um **múltiplo sobre o capital investido de 3,14x**.

Fonte: Unimed Nova Iguaçu e Basílica Partners em Nov./2024

• Subclasse B:

Hospital Unimed Nova Iguaçu | Retorno do Investimento | Subclasse B



- O valor de investimento total será de R\$ 148.000.000 em outubro de 2024, incluindo todas as taxas e despesas, com um aluguel nominal de R\$ 1.970.689,17, resultando em um retorno líquido de **14,96% ao ano para o cotista**.
- O valor ajustado, considerando o valor do hospital, aumentará para R\$ 306.785.147, levando em conta um cap rate de saída de 8,5% em 5 anos, o que representa uma diferença de cerca de **6,5% entre o cap rate líquido e o cap rate de saída**.
- O retorno esperado será de uma **TIR nominal de 30,53% ao ano**, ou **23,83% ao ano em termos reais**, com um **múltiplo sobre o capital investido de 2,90x**.

Fonte: Unimed Nova Iguaçu e Basílica Partners em Nov./2024

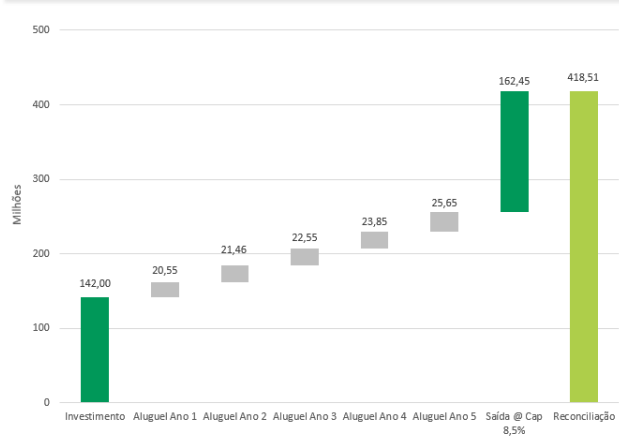


• Subclasse C:

Hospital Unimed Nova Iguaçu | Retorno do Investimento | Subclasse C



Reconciliação do valor líquido do ativo ajustado



- O valor de investimento total será de R\$ 142.000.000 em outubro de 2024, não incluindo as taxas de coordenação líder e distribuição XP, com um aluguel nominal de R\$ 1.970.689,17, resultando em um retorno líquido de **14,47% ao ano para o cotista**.
- O valor ajustado, considerando o valor do hospital, aumentará para R\$ 304.453.434, levando em conta um cap rate de saída de 8,5% em 5 anos, o que representa uma diferença de cerca de **6% entre o cap rate líquido e o cap rate de saída**.
- O retorno esperado será de uma **TIR nominal de 30,71% ao ano**, ou **24,00% ao ano em termos reais**, com um **múltiplo sobre o capital investido de 2,95x**.

* O valor subscrito no patrimônio líquido de cada subclasse será deduzido dos custos de coordenação líder e distribuição da XP.

Fonte: Unimed Nova Iguaçu e Basílica Partners em Nov./2024

• Subclasse A:

Principais Premissas

ABL Total:	23.757,29 m²
Aluguel Nominal:	R\$ 1.970.689,17
Yield:	15,29% a.a. Líquido para o Cotista
Cap Rate de Saída:	8,50%
Saída do Investimento:	5 anos
Retorno esperado:	TIR de 32,88% a.a. Nominal* ou 26,06% a.a. Real Múltiplo sobre o capital investido de 3,14x.

* A Basílica Partners projeta a saída deste investimento no 12º, 24º ou 60º mês após o investimento.

Cap Rate Saída (%)	Saída (mês)									
	12	24	36	48	60	72	84	96	108	
6.50%	190.81% - 2.57x	79.86% - 2.84x	55.03% - 3.14x	44.35% - 3.47x	38.44% - 3.82x	34.71% - 4.19x	32.15% - 4.59x	30.28% - 5.00x	28.85% - 5.43x	
7.00%	170.27% - 2.41x	73.91% - 2.67x	51.78% - 2.96x	42.18% - 3.27x	36.85% - 3.61x	33.48% - 3.97x	31.16% - 4.35x	29.47% - 4.75x	28.17% - 5.16x	
7.50%	152.58% - 2.27x	68.59% - 2.52x	48.84% - 2.80x	40.21% - 3.11x	35.41% - 3.43x	32.36% - 3.78x	30.27% - 4.15x	28.74% - 4.53x	27.56% - 4.93x	
8.00%	137.20% - 2.14x	63.81% - 2.39x	46.17% - 2.66x	38.42% - 2.96x	34.09% - 3.28x	31.34% - 3.61x	29.45% - 3.97x	28.07% - 4.34x	27.00% - 4.72x	
8.50%	123.70% - 2.03x	59.48% - 2.27x	43.74% - 2.54x	36.78% - 2.83x	32.88% - 3.14x	30.40% - 3.46x	28.70% - 3.81x	27.45% - 4.17x	26.48% - 4.55x	
9.00%	111.76% - 1.93x	55.53% - 2.17x	41.50% - 2.43x	35.26% - 2.71x	31.76% - 3.01x	29.54% - 3.33x	28.00% - 3.67x	26.88% - 4.03x	26.01% - 4.39x	
9.50%	101.13% - 1.85x	51.92% - 2.08x	39.43% - 2.33x	33.86% - 2.61x	30.73% - 2.90x	28.74% - 3.22x	27.36% - 3.55x	26.36% - 3.89x	25.57% - 4.25x	
10.00%	91.62% - 1.77x	48.60% - 2.00x	37.52% - 2.25x	32.56% - 2.52x	29.77% - 2.81x	27.99% - 3.11x	26.76% - 3.43x	25.87% - 3.77x	25.16% - 4.12x	
10.50%	83.04% - 1.70x	45.54% - 1.92x	35.74% - 2.17x	31.35% - 2.43x	28.87% - 2.72x	27.29% - 3.02x	26.20% - 3.33x	25.41% - 3.66x	24.78% - 4.00x	

Fonte: Unimed Nova Iguaçu e Basílica Partners em Nov./2024



Subclasse B:

Principais Premissas

ABL Total:	23.757,29 m²
Aluguel Nominal:	R\$ 1.970.689,17
Yield:	14,96% a.a. Líquido para o Cotista
Cap Rate de Saída:	8,50%
Saída do Investimento:	5 anos
Retorno esperado:	TIR de 30,53% a.a. Nominal* ou 23,83% a.a. Real Múltiplo sobre o capital investido de 2,90x.

* A Basílica Partners projeta a saída deste investimento no 12º, 24º ou 60º mês após o investimento.

Cap Rate Saída (%)	Saída (mês)									
	12	24	36	48	60	72	84	96	108	
	6.50%	164.65% - 2.36x	71.71% - 2.61x	50.26% - 2.88x	40.93% - 3.18x	35.75% - 3.50x	32.47% - 3.83x	30.21% - 4.18x	28.57% - 4.54x	27.32% - 4.92x
	7.00%	146.90% - 2.22x	66.31% - 2.46x	47.25% - 2.72x	38.90% - 3.01x	34.26% - 3.32x	31.31% - 3.64x	29.27% - 3.97x	27.80% - 4.33x	26.67% - 4.69x
	7.50%	131.60% - 2.10x	61.49% - 2.33x	44.54% - 2.59x	37.07% - 2.86x	32.90% - 3.16x	30.25% - 3.47x	28.42% - 3.80x	27.09% - 4.14x	26.08% - 4.49x
	8.00%	118.29% - 1.99x	57.15% - 2.22x	42.08% - 2.47x	35.40% - 2.74x	31.67% - 3.02x	29.29% - 3.32x	27.65% - 3.64x	26.45% - 3.97x	25.55% - 4.31x
	8.50%	106.61% - 1.89x	53.24% - 2.12x	39.84% - 2.36x	33.88% - 2.62x	30.53% - 2.90x	28.40% - 3.20x	26.94% - 3.50x	25.87% - 3.82x	25.05% - 4.15x
	9.00%	96.28% - 1.81x	49.68% - 2.03x	37.78% - 2.27x	32.47% - 2.52x	29.49% - 2.79x	27.59% - 3.08x	26.28% - 3.38x	25.33% - 3.69x	24.60% - 4.02x
	9.50%	87.09% - 1.73x	46.42% - 1.95x	35.89% - 2.18x	31.18% - 2.43x	28.52% - 2.70x	26.84% - 2.98x	25.67% - 3.27x	24.83% - 3.58x	24.18% - 3.89x
	10.00%	78.85% - 1.66x	43.44% - 1.88x	34.15% - 2.10x	29.97% - 2.35x	27.63% - 2.61x	26.14% - 2.89x	25.11% - 3.18x	24.36% - 3.47x	23.79% - 3.78x
10.50%	71.42% - 1.60x	40.68% - 1.81x	32.52% - 2.04x	28.86% - 2.28x	26.80% - 2.54x	25.49% - 2.81x	24.58% - 3.09x	23.93% - 3.38x	23.43% - 3.68x	

Fonte: Unimed Nova Iguaçu e Basílica Partners em Nov./2024

Subclasse C:

Principais Premissas

ABL Total:	23.757,29 m²
Aluguel Nominal:	R\$ 1.970.689,17
Yield:	14,47% a.a. Líquido para o Cotista
Cap Rate de Saída:	8,50%
Saída do Investimento:	5 anos
Retorno esperado:	TIR de 30,71% a.a. Nominal* ou 24,00% a.a. Real Múltiplo sobre o capital investido de 2,95x.

* A Basílica Partners projeta a saída deste investimento no 12º, 24º ou 60º mês após o investimento.

Cap Rate Saída (%)	Saída (mês)									
	12	24	36	48	60	72	84	96	108	
	6.50%	174.29% - 2.44x	74.19% - 2.69x	51.40% - 2.96x	41.53% - 3.25x	36.05% - 3.57x	32.59% - 3.90x	30.20% - 4.24x	28.46% - 4.60x	26.93% - 4.88x
	7.00%	155.76% - 2.30x	68.65% - 2.53x	48.33% - 2.79x	39.46% - 3.08x	34.53% - 3.38x	31.40% - 3.70x	29.24% - 4.03x	27.67% - 4.38x	26.25% - 4.64x
	7.50%	139.81% - 2.17x	63.71% - 2.40x	45.56% - 2.65x	37.59% - 2.92x	33.14% - 3.22x	30.31% - 3.52x	28.36% - 3.84x	26.94% - 4.18x	25.63% - 4.43x
	8.00%	125.92% - 2.05x	59.27% - 2.28x	43.05% - 2.52x	35.88% - 2.79x	31.87% - 3.07x	29.32% - 3.37x	27.56% - 3.68x	26.28% - 4.01x	25.06% - 4.25x
	8.50%	113.74% - 1.95x	55.26% - 2.17x	40.76% - 2.41x	34.32% - 2.67x	30.71% - 2.95x	28.42% - 3.24x	26.83% - 3.54x	25.67% - 3.85x	24.54% - 4.09x
	9.00%	102.97% - 1.86x	51.61% - 2.08x	38.66% - 2.31x	32.89% - 2.57x	29.65% - 2.84x	27.58% - 3.12x	26.15% - 3.41x	25.11% - 3.72x	24.06% - 3.95x
	9.50%	93.38% - 1.79x	48.27% - 2.00x	36.72% - 2.23x	31.56% - 2.47x	28.66% - 2.74x	26.80% - 3.01x	25.53% - 3.30x	24.59% - 3.60x	23.62% - 3.82x
	10.00%	84.79% - 1.71x	45.21% - 1.92x	34.94% - 2.15x	30.33% - 2.39x	27.74% - 2.65x	26.08% - 2.92x	24.94% - 3.20x	24.11% - 3.49x	23.20% - 3.70x
10.50%	77.05% - 1.65x	42.39% - 1.85x	33.28% - 2.08x	29.18% - 2.31x	26.88% - 2.57x	25.41% - 2.83x	24.40% - 3.10x	23.66% - 3.39x	22.82% - 3.60x	

Fonte: Unimed Nova Iguaçu e Basílica Partners em Nov./2024



AS ANÁLISES AQUI CONTIDAS SÃO BASEADAS NA VISÃO DO GESTOR EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, ALÉM DE DIVERSOS MODELOS, ESTIMATIVAS E PREMISSAS ADOTADAS PELO GESTOR, INCLUINDO ESTIMATIVAS, PREMISSAS SOBRE POTENCIAIS EVENTOS FUTUROS, PROJEÇÕES FINANCEIRAS FORNECIDAS PELO LOCATÁRIO E PROJEÇÕES DE POSSÍVEL ALIENAÇÃO DO ATIVO. O DESEMPENHO REAL PODE NÃO SER IGUAL AO ESTIMADO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS ANÁLISES DO GESTOR SE MATERIALIZEM, BEM COMO NÃO HÁ GARANTIA DE ALCANÇAR O RETORNO ESPERADO. O DESEMPENHO PASSADO NÃO É GARANTIA DE DESEMPENHO FUTURO.

A RENTABILIDADE ALVO AQUI PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTOS, OU AUSÊNCIA DE RISCOS PARA OS COTISTA.

São Paulo, 14 de novembro de 2024

DocuSigned by
Basilica Latin America
Signed By: ANTONIO CARLOS BRAGANCA BEPINAPODI 08462213738
CPF: 08462213738
Signing Time: 14/11/2024 17:25:53 BRT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConference
C: BR
Email: AC.Carrageo@BPS-GS
ICP-Brasil
00FA0B8C9F08B8E1...

BASILICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: FE54638CBBD443658D1612DA51B6C9B8		Status: Concluído
Assunto: Complete com o Docusign: Estudo de Viabilidade_FII Basilica Partners UNI (SF 14.11.2024).docx		
Envelope fonte:		
Documentar páginas: 14	Assinaturas: 1	Remetente do envelope:
Certificar páginas: 4	Rubrica: 0	Leticia Rogick de Aguiar
Assinatura guiada: Ativado		AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado		SP, SP 04.538-132
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília		Irogick@stoccheforbes.com.br
		Endereço IP: 177.92.93.138

Rastreamento de registros

Status: Original	Portador: Leticia Rogick de Aguiar	Local: DocuSign
14/11/2024 16:57:17	Irogick@stoccheforbes.com.br	

Eventos do signatário

Antonio Carlos Briganti Bernardi
acbernardi@basilicapartners.com
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC Certisign RFB G5
CPF do signatário: 08462213738

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 14/11/2024 17:23:20
ID: d51cce61-4c78-4782-af32-828ef1e3608e

Assinatura



Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 179.209.141.212

Registro de hora e data

Enviado: 14/11/2024 17:18:02
Visualizado: 14/11/2024 17:23:20
Assinado: 14/11/2024 17:23:57

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	14/11/2024 17:18:02
Entrega certificada	Segurança verificada	14/11/2024 17:23:20
Assinatura concluída	Segurança verificada	14/11/2024 17:23:57
Concluído	Segurança verificada	14/11/2024 17:23:59
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.



PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS SUBCLASSE A, COTAS SUBCLASSE B E COTAS SUBCLASSE C DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

BASÍLICA PARTNERS UNI FII
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADMINISTRADOR

BANCO DAYCOVAL S.A.

GESTORA

BASÍLICA PARTNERS LATIN AMERICA PRIVATE EQUITY LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS