

**REGULAMENTO DO  
VINCI FULWOOD DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO  
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

São Paulo, 25 de maio de 2023.

## ÍNDICE

CAPÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES .....	3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS .....	7
CAPÍTULO III – PÚBLICO ALVO .....	9
CAPÍTULO IV – OBRIGAÇÕES DO GESTOR .....	9
CAPÍTULO V – CARACTERÍSTICAS DO FUNDO .....	11
CAPÍTULO VI – OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE.....	11
CAPÍTULO VII – REMUNERAÇÃO .....	14
CAPÍTULO VIII – EXERCÍCIO SOCIAL.....	18
CAPÍTULO IX – OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR.....	18
CAPÍTULO XII – DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS .....	22
CAPÍTULO XIII – DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....	22
CAPÍTULO XIV – CONFLITO DE INTERESSES.....	23
CAPÍTULO XV – CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS .....	23
CAPÍTULO XVI – RESGATES.....	29
CAPÍTULO XVII – APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO .....	29
CAPÍTULO XVIII – RISCOS.....	30
CAPÍTULO XIX – ENCARGOS .....	30
CAPÍTULO XX – POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	31
CAPÍTULO XXI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	33
CAPÍTULO XXII – POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO .....	34
CAPÍTULO XXIII – TRIBUTAÇÃO .....	34
CAPÍTULO XXIV – ASSEMBLEIA GERAL.....	35
CAPÍTULO XXV – ATOS E FATOS RELEVANTES.....	41
CAPÍTULO XXVI – LIQUIDAÇÃO .....	41
CAPÍTULO XXVII – DIA ÚTIL.....	43
CAPÍTULO XXVIII – CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA.....	43
CAPÍTULO XXIX – FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA .....	43
CAPÍTULO XXX – FORO .....	44

## CAPÍTULO I - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles 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, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (h) todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

<b>Administrador</b>	<b>BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, ou quem venha a substituí-lo.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos Financeiros</b>	Tem o significado a ele atribuído no item 6.4 deste Regulamento.
<b>Ativos Imobiliários</b>	Tem o significado a ele atribuído no item 6.2.1 deste Regulamento.
<b>Auditor Independente</b>	Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>B3 - Segmento CETIP UTVM</b>	Segmento CETIP UTVM da B3.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>Boletim de Subscrição</b>	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas,

	elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>CEPAC</b>	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>CNPJ/ME</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código ANBIMA</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Conflito de Interesses</b>	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
<b>Contrato de Gestão</b>	Contrato de Administração de Carteira, Consultoria Especializada e Departamento Técnico Habilitado de Fundo de Investimento Imobiliário, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor.
<b>Consultor Imobiliário</b>	<b>FULWOOD S.A. (atual denominação social de Ful-Log Logística e Participações Ltda.)</b> , sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, Conjunto 41, Sala 09, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.943.792/0001-30.
<b>Cotas</b>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
<b>Cotistas</b>	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
<b>Custodiante</b>	<b>BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , acima qualificada, devidamente habilitada para essa atividade conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 13.244 de 21 de agosto de 2013.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Emissão</b>	Significa a data da primeira integralização das Cotas objeto de cada emissão do Fundo.
<b>Data da Primeira Subscrição de Cotas</b>	Para fins deste Regulamento, a data da formalização da primeira subscrição de Cotas de emissão do Fundo (independentemente da respectiva classe de Cotas), que corresponderá à data a partir da qual será iniciado o cálculo para cobrança da Taxa de Administração.
<b>Despesas Extraordinárias</b>	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação; (e) despesas de decoração e paisagismo

	nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.
<b>Dia Útil</b>	Tem o significado a ele atribuído no Capítulo XXVII deste Regulamento.
<b>Escriturador</b>	Instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
<b>Formador de Mercado</b>	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do item 2.7. deste Regulamento.
<b>Fundo</b>	Vinci Fulwood Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário.
<b>Gestor</b>	<b>Vinci Real Estate Gestora de Recursos Ltda.</b> , com sede na Avenida Bartolomeu Mitre, nº 336, 5º andar, Leblon, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.838.015/0001.75, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.974, de 17 de outubro de 2011.
<b>Instituições Financeiras Autorizadas</b>	São instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN.
<b>Imóveis</b>	Empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas ou industriais.
<b>Instrução CVM nº 400/03</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 472/08</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 476/09</b>	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<b>Instrução CVM nº 516/11</b>	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Oferta Pública</b>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400/03, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
<b>Oferta Restrita</b>	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii)

	sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09.
<b>Ofertas</b>	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
<b>Pessoas Ligadas</b>	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Período de Investimento</b>	Período de 3 (três) anos contados da data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização de Cotas, durante o qual serão realizados investimentos pelo Fundo.
<b>Período de Desinvestimento</b>	Período correspondente a 3 (três) anos após o fim do Período de Investimento do Fundo, podendo referido período ser prorrogado mediante deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral.
<b>Política de Investimento</b>	Política de investimento descrita no Capítulo VI deste Regulamento.
<b>Prazo de Duração</b>	O Fundo terá o prazo de duração de 6 (seis) anos, podendo referido período ser prorrogado mediante deliberação dos Cotistas em Assembleia Geral. O prazo de duração do Fundo será dividido em Período de Investimento e Período de Desinvestimento.
<b>Prospecto</b>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Regulamento</b>	O presente regulamento do Fundo.
<b>SELIC</b>	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
<b>Taxa de Administração</b>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1 deste Regulamento.
<b>Taxa de Administração <i>Pro Rata</i></b>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.1.2 deste Regulamento.

<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.
<b>Taxa de Performance</b>	Tem o significado a ela atribuído no item 7.6. deste Regulamento.
<b>Termo de Adesão</b>	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
<b>Valor de Mercado</b>	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

## **CAPÍTULO II - DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

### **2.1. ADMINISTRADOR**

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

### **2.2. GESTOR**

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, observado o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

### **2.3. CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

A consultoria imobiliária especializada ao Fundo, assim entendida como os serviços profissionais para assessoria, ao Gestor, quanto aos potenciais investimentos ou desinvestimentos a serem realizados em relação aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, caberá ao Consultor Imobiliário, sendo que será formalizado contrato de consultoria imobiliária em que serão definidas as regras de governança e os procedimentos a serem observados pelo Consultor Imobiliário para fins de desenvolvimento dos projetos investidos pelo Fundo, incluindo, mas não se limitando, à definição de orçamentos e os termos e condições aplicáveis à contratação de empresas de construção, arquitetura, entre outros terceiros.

### **2.4. CUSTÓDIA, TESOUREARIA E CONTROLADORIA E PROCESSAMENTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

2.4.1. A custódia dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

2.4.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, 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.

## **2.5. ESCRITURAÇÃO DAS COTAS**

A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

## **2.6. AUDITORIA INDEPENDENTE**

Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

## **2.7. FORMADOR DE MERCADO**

Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto na alínea "j" do item 24.9 deste Regulamento e no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08.

## **2.8. DISTRIBUIDOR**

A cada nova emissão de Cotas, a distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários (inclusive o Gestor), definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

## **2.9. OUTROS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

2.9.1. O Administrador, em nome do Fundo e conforme orientação do Gestor, poderá contratar empresas para prestarem os serviços de administração dos Imóveis ou desenvolvimento dos Imóveis, bem como das locações ou

arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, inclusive por meio do próprio Consultor Imobiliário ou por sociedades integrantes de seu grupo econômico, desde que contratados em condições de mercado, mediante o pagamento de remuneração pela comercialização (locação) dos Imóveis e pela administração das locações ("Remuneração pela Administração de Locações"), nos termos estabelecidos nos respectivos contratos de prestação de serviços. A contratação dos serviços previstos neste dispositivo caberá ao Administrador e ao Gestor, e não implica em qualquer forma de representação ou de delegação dos deveres e obrigações estabelecidos ao Administrador e ao Gestor, nos termos deste Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis.

**2.9.2.** Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo.

### **CAPÍTULO III - PÚBLICO ALVO**

**3.1.** As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores qualificados, conforme assim definidos nos termos da regulamentação aplicável, incluindo pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

### **CAPÍTULO IV - OBRIGAÇÕES DO GESTOR**

**4.1.** O Gestor deverá, sem prejuízo do disposto no Contrato de Gestão:

- i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Financeiros existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- ii) identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar ao Administrador a alienação e a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de Imóveis e de Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- iii) orientar o Administrador a celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, e exercer diretamente

- em relação aos ativos financeiros e aos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
  - v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
  - vi) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento;
  - vii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;
  - viii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;
  - ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
  - x) orientar o Administrador a conduzir e executar a estratégia de desinvestimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários e a optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
  - xi) orientar o Administrador a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e/ou em Ativos Imobiliários e a optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
  - xii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
  - xiii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
  - xiv) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Imóveis;
  - xv) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
  - xvi) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.vincipartners.com>.

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

## **EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

4.2. O Administrador confere poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão.

### **CAPÍTULO V - CARACTERÍSTICAS DO FUNDO**

5.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, tem prazo de 6 (seis) anos contados a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas do Fundo, podendo referido prazo ser prorrogado, mediante decisão a ser tomada em Assembleia Geral, e é regido pelo presente Regulamento e pela legislação vigente.

### **CAPÍTULO VI - OBJETO DO FUNDO, POLÍTICA DE INVESTIMENTO E PARÂMETRO DE RENTABILIDADE**

6.1. O objetivo do Fundo é o desenvolvimento (*greenfield*) ou o investimento direto em Imóveis em desenvolvimento, para posterior venda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em Imóveis, mediante a aquisição de Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários. A aquisição dos Imóveis pelo Fundo visa a proporcionar aos seus Cotistas a rentabilidade decorrente da comercialização dos Imóveis, bem como pela eventual exploração comercial dos Imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

6.1.1. O Fundo não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Imóveis ou em Ativos Imobiliários específicos.

6.1.2. O Fundo poderá adquirir os Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

6.1.3. Adicionalmente, observada a obrigação constante do item 21.1 deste Regulamento, o Fundo, conforme recomendação do Gestor, poderá aplicar recursos para o pagamento de Despesas Extraordinárias e realizar outros investimentos nos Imóveis.

6.2. A aquisição dos Imóveis e dos direitos reais sobre os Imóveis pode se dar diretamente ou por meio da aquisição de (i) ações ou quotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento aplicações em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis ou, ainda, aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em Imóveis ou em direitos reais sobre Imóveis; ou (iv) outros valores mobiliários previstos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, cujo pagamento possa ser realizado mediante dação dos Imóveis em pagamento, e cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido

dispensado, nos termos da regulamentação aplicável, e que tenham sido emitidos por emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

**6.2.1.** Não obstante o disposto acima, o Fundo poderá adquirir CEPAC ou outros direitos de construção adicional, caso sejam essenciais para fins implementação de construções, expansões e benfeitorias em tais Imóveis ou para fins de regularização dos Imóveis da carteira do Fundo (sendo tais CEPAC, em conjunto com os ativos descritos nos incisos “i”, “ii”, “iii”, e “iv” do item 6.2., acima definidos como “Ativos Imobiliários”).

**6.2.2.** A aquisição dos Imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, os novos Imóveis serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor em conjunto com o Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

**6.2.3.** O Administrador pode, conforme instruções do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

**6.3.** A cada nova emissão, o Gestor poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, observado o quanto disposto no subitem 15.7.1., abaixo, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor.

**6.4.** Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das Despesas Extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Imóveis ou em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) cotas de fundos de investimento imobiliário e outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08 (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Financeiros”).

**6.4.1.** O Fundo poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao

Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.5. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Imóveis, também deverá ser aplicada em Ativos Financeiros.

6.6. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.7. O Gestor selecionará os investimentos do Fundo, a seu critério, sem prejuízo de eventual concentração da carteira em Imóveis e/ou em Ativos Imobiliários, desde que respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos Financeiros nos termos da regulamentação em vigor, em especial dos § 5º e § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

6.8. Caberá ao Gestor praticar os atos necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador, quanto a gestão exclusiva dos Imóveis, bem como, com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação em vigor.

6.9. O Fundo, a critério do Administrador, com orientação do Gestor, poderá ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, observada a política de distribuição de rendimentos e resultados.

6.10. O investimento nos Ativos Imobiliários poderá ser realizado pelo Fundo conjuntamente com outros fundos de investimento geridos pelo Gestor ("Fundos Paralelos") ou com outros investidores estrangeiros ("Investidores Estrangeiros").

6.10.1. Os Fundos Paralelos, caso constituídos, terão a mesma política de investimento e objetivo do Fundo e, adicionalmente, o Gestor, em comum acordo com o Administrador, pretende que tais fundos e que os Investidores Estrangeiros invistam nos mesmos Ativos Imobiliários que o Fundo investirá. A critério do Administrador e com orientação do Gestor, a participação do Fundo, dos Fundos Paralelos e dos Investidores Estrangeiros nos Ativos Imobiliários será determinada levando-se em consideração, dentre outros critérios, a proporção do capital comprometido pelos respectivos veículos de investimento, podendo-se levar em conta, ainda: (a) a flutuação da taxa de câmbio inerente aos compromissos de investimento dos Investidores Estrangeiros; (ii) eventuais situações

que poderão afetar ou prejudicar a participação proporcional, ou, até mesmo, a participação pelo Fundo, pelos

Fundos Paralelos ou pelos Investidores Estrangeiros em determinados ativos, tais como situações de natureza regulatória, fiscal, negocial, comercial ou de governança.

6.10.2. Os Fundos Paralelos e/ou os Investidores Estrangeiros poderão, a critério do Administrador e com orientação do Gestor, participar conjuntamente com o Fundo em todos os Ativos Imobiliários, inclusive aqueles realizados anteriormente à constituição dos Fundos Paralelos ou à realização de captação de recursos junto aos Investidores Estrangeiros. Para tanto, o Fundo poderá alienar, a critério do Administrador e com orientação do Gestor, os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Fundos Paralelos e/ou aos Investidores Estrangeiros, desde que tais alienações sejam realizadas com base no maior valor entre: (i) valor atualizado do respectivo ativo, com base em laudo independente; ou (ii) a aplicação da variação do IPCA/IBGE, acrescido, no mínimo, de um *spread* de 6,00% (seis por cento) ao ano (ou por um *spread* superior a ser definido pelo Gestor), sem prejuízo da eventual necessidade de aprovação da respectiva transação em Assembleia Geral de Cotistas, caso configurada situação de conflito de interesses. O direito de participação dos Fundos Paralelos e/ou dos Investidores Estrangeiros será implementado apenas até o 18º (décimo oitavo) mês a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo.

## CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO

7.1. O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de valor equivalente aos percentuais mencionados no subitem 7.1.1., abaixo, calculado sobre (a) o capital comprometido pelos Cotistas do Fundo a partir da Data da Primeira Subscrição de Cotas, durante o Período de Investimento; ou (b) sobre o patrimônio líquido do Fundo, após o Período de Investimento ("Taxa de Administração"), pela prestação de serviços de administração, controladoria, custódia, gestão e escrituração de Cotas, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.354,94 (doze mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e noventa e quatro centavos), sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da Data da Primeira Subscrição de Cotas, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), observando-se, ainda, que o Fundo poderá ter diferentes Taxas de Administração em relação a cada uma das classes de Cotas emitidas.

7.1.1. A Taxa de Administração será correspondente a 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, observado que, conforme descrito neste Regulamento, e com fundamento no inciso VI do artigo 55 da Instrução CVM nº 472/08, tendo em vista que o Fundo poderá ter diversas classes de Cotas, poderão ser estabelecidos percentuais diferentes de Taxa de Administração para as diferentes classes de Cotas, observado o limite percentual estabelecido neste item, observado que a Taxa de Administração relativa às classes de Cotas já emitidas observará os seguintes percentuais:

Classe	Taxa de Administração
Cotas Classe A	1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano.

Cotas Classe B	1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano.
----------------	--

7.1.2. Para fins de equalização temporal entre os Cotistas do Fundo, em relação às diferentes datas de subscrição (dentro de uma mesma classe de Cotas, ou ainda, em relação a uma nova classe de Cotas eventualmente emitidas), caso tal subscrição seja realizada após a Data da Primeira Subscrição de Cotas, será devida, em uma única oportunidade, uma remuneração em montante correspondente à Taxa de Administração aplicável à respectiva classe de Cotas então subscritas, calculada desde a Data da Primeira Subscrição de Cotas até a data de subscrição por cada Cotista das novas Cotas, de forma *pro rata temporis* ("Taxa de Administração Pro Rata"). A remuneração prevista neste item será acrescida à Taxa de Administração descrita no item 7.1., acima, e paga no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à data de encerramento da respectiva nova emissão de Cotas.

7.2. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

7.3. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

7.4. A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

7.5. Adicionalmente, o Consultor Imobiliário fará jus a uma taxa de desenvolvimento ("Taxa de Desenvolvimento") correspondente a até 6,00% (seis por cento) incidente sobre o custo de investimento total nos respectivos Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo, de acordo com os montantes previstos nos estudos de viabilidade econômico-financeira de cada projeto e devidamente aprovados pelo Gestor. Uma vez definido e aprovado pelo Gestor o valor da Taxa de Desenvolvimento em relação a um determinado projeto, o valor da referida remuneração será fixado e corrigido pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde a data da respectiva aprovação e será pago de acordo com o fluxo de desembolso de recursos do respectivo projeto.

7.6. Além da Taxa de Administração, será devida, pelo Fundo ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, uma remuneração adicional ("Taxa de Performance"), em virtude do desempenho do Fundo, equivalente, no total, a 20% (vinte por cento) sobre a rentabilidade auferida pelos Cotistas do Fundo que exceder 100% (cem por cento) da variação do IPCA/IBGE acrescido de um *spread* de 6,00% (seis por cento) ao ano ("Benchmark"). A Taxa de Performance será calculada e paga, se devida, por cada uma das classes de Cotas, conforme fórmulas descritas abaixo.

7.6.1. A Taxa de Performance será calculada e provisionada diariamente conforme fórmula definida abaixo:

$$P_{fee} = (PB - PT) * 20\%$$

Onde:

P<sub>fee</sub> = Taxa de performance provisionada;

PB = Patrimônio líquido do Fundo, sem considerar o próprio cálculo da Taxa de Performance, na respectiva data de cálculo; e

PT = Patrimônio Teórico do Fundo na data de cálculo, conforme definição abaixo.

Sendo que o "Patrimônio Teórico" será o maior entre zero e o valor apurado pela fórmula abaixo:

$$PT = \sum_{x=0}^t (A_x * BMK_x) - \sum_{y=0}^t (R_y * BMK_y)$$

Onde:

A<sub>x</sub> = Valor integralizado na data X;

BMK<sub>x</sub> = Rentabilidade acumulada pelo Benchmark da data X até a data de cálculo;

R<sub>y</sub> = Valor distribuído aos Cotistas (a título de amortização, resgate ou distribuição de rendimentos) na data Y;

BMK<sub>y</sub> = Rentabilidade acumulada pelo Benchmark da data Y até a data de cálculo.

7.6.2. A Taxa de Performance será cobrada após os Cotistas receberem a título de amortização, resgate ou distribuição de rendimentos pelo Fundo, valor correspondente a 100% (cem por cento) do capital efetivamente integralizado pelos Cotistas, corrigido pelo Benchmark.

7.6.3. Uma vez atendida a obrigação estabelecida no subitem 7.6.2., acima e desde que a Taxa de Performance seja devida, em consonância com o subitem 7.6.1., acima, a cada amortização, resgate ou distribuição de rendimentos, do valor total do caixa disponível para distribuição (após a dedução de eventuais despesas ou encargos do Fundo), o montante equivalente a 20% (vinte por cento) será destinado ao pagamento de Taxa de Performance e 80% (oitenta por cento) para os Cotistas.

7.7. Na hipótese de destituição do Gestor, sem Justa Causa (conforme abaixo definido), o Gestor receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à parcela da remuneração descrita nos termos do item 7.1., acima, a que o Gestor faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição.

7.7.1. Para os fins do item 7.7., acima, considerar-se-á “Justa Causa”, conforme determinado por sentença transitada em julgado, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

7.7.2. A remuneração do Gestor será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor; e/ou: (ii) caso a nova taxa de gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do Gestor, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao Gestor, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão — sendo certo, desse modo, que a remuneração do Gestor não implicará: (a) em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

7.7.3. Adicionalmente, em caso de destituição sem Justa Causa, o Gestor fará jus à Taxa de Performance, que será equivalente à Taxa de Performance que lhe seria devida caso o Fundo fosse liquidado com todos os seus ativos alienados pelos seus respectivos preços justos de mercado, todos os passivos integralmente pagos e o caixa resultante integralmente pago aos cotistas, apurado no dia útil imediatamente anterior à data de destituição ou substituição sem Justa Causa.

7.7.4. Para fins do cálculo da Taxa de Performance *pro rata*, nos termos indicados acima, deverá ser realizada, às expensas do Fundo, avaliação dos ativos com data base no último dia útil anterior à data da destituição ou substituição sem Justa Causa do Gestor, considerando o valor líquido que seria recebido pelo Fundo em eventual alienação dos seus ativos. A avaliação acima referida deverá ser realizada por, no mínimo, duas empresas avaliadoras independentes, devendo uma ser indicada pelo Gestor e uma pelo Administrador, sendo que o valor a ser utilizado será a média aritmética dos valores calculados por cada uma das empresas. Se os resultados das avaliações realizadas pelas empresas acima referidas diferirem em mais de 10% (dez por cento), considerando o cálculo do resultado maior como denominador e o menor como numerador, será contratada uma terceira empresa avaliadora, indicada pelo Gestor, e o valor a ser utilizado será a média aritmética das três avaliações.

7.7.5. A Taxa de Performance *pro rata* deverá ser paga ao Gestor em até 90 (noventa) dias contados da destituição ou substituição, sem Justa Causa, independentemente de qualquer performance e avaliação futura dos investimentos. Este montante deverá ser considerado despesa para o Fundo e pago, parcial ou integralmente, na medida em que o Fundo apresentar disponibilidades, respeitado um prazo máximo de 90 (noventa) dias acima referido, não sendo em hipótese alguma passível de cancelamento.

7.7.6. Na hipótese de o Fundo não possuir disponibilidades para o pagamento da Taxa de Performance *pro rata*

no prazo previsto no parágrafo anterior, este valor será corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE acrescido de 6,00% (seis por cento) ao ano. Adicionalmente, o pagamento da Taxa de Performance pro rata poderá ser realizado mediante a entrega de ativos do Fundo, desde que tais ativos sejam previamente aprovados pelo Gestor destituído ou substituído sem Justa Causa.

## **CAPÍTULO VIII - EXERCÍCIO SOCIAL**

**8.1.** O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.

## **CAPÍTULO IX - OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR**

**9.1.** O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento, sem prejuízo da sua obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

- a) realizar, conforme orientação do Gestor, a alienação ou a aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, de Imóveis, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis, bem como seus frutos e rendimentos (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;
- c) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (i) os registros dos Cotistas e de transferência das Cotas; (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; (iii) a documentação relativa aos ativos e às operações do Fundo; (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados e que, eventualmente, venham a ser contratados, nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- d) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- e) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto no Capítulo XIX;
- f) manter custodiados no Custodiante ou em outra instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Financeiros e os títulos e valores mobiliários adquiridos com

- recursos do Fundo;
- g) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “c” acima até o término do procedimento;
  - h) divulgar informações em conformidade com e observados os prazos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável;
  - i) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
  - j) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias dos Ativos Financeiros, dos Imóveis ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas;
  - k) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
  - l) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
  - m) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
  - n) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
  - o) observar as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimento do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso; e
  - p) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
    - i) distribuição das Cotas a cada nova Oferta;
    - ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Imóveis e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
    - iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Imóveis, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
    - iv) formador de mercado para as Cotas.

9.1.1. Os serviços a que se referem os incisos “i” e “iii” da alínea “p” deste item podem ser prestados pelo próprio Administrador, Gestor ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

10.1. O Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá cessar o exercício de suas funções nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral (em relação ao Administrador), nos termos deste Capítulo ou de descredenciamento pela CVM.

10.1.1. Caberá ao Administrador destituir o Gestor, observadas a legislação e regulamentação vigente, bem como as obrigações contratuais que regulam a relação entre ambos, exclusivamente nas hipóteses de Justa Causa. A prática de atividades por parte do Gestor do Fundo relacionadas ao exercício de suas funções ficará suspensa até sua efetiva renúncia ou destituição e o Administrador deverá atuar conforme definido na parte final do item 10.3 abaixo até que seja escolhido novo gestor para o Fundo.

10.2. A Assembleia Geral, convocada conforme previsto neste Regulamento, poderá deliberar sobre a destituição do Administrador, observando-se os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

10.3. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Imóveis poderá ser realizada pelo Fundo, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério do Administrador; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao Gestor, em relação aos Imóveis que compõem o portfólio do Fundo.

10.4. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas ou pela CVM.

10.5. Na hipótese de renúncia ou descredenciamento do Gestor ou Administrador, este fica obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia e/ou descredenciamento.

10.5.1. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

10.6. A não substituição do Gestor ou do Administrador, em conformidade com os procedimentos indicados nos

itens deste Capítulo X, no prazo de 90 (noventa) dias contados da referida Assembleia Geral, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.

10.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição ou o término do prazo indicado no item 10.6 acima, o que ocorrer primeiro.

10.8. Caso a Assembleia Geral referida no item 10.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo Administrador eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá, dentro do prazo estabelecido no item 10.6, convocar nova Assembleia Geral para nova eleição de Administrador ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

10.9. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação ou incorporação de que trata a parte final do item 10.8 acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação do Fundo.

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

10.11. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

## **CAPÍTULO XI - VEDAÇÕES**

11.1. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- i) receber depósito em sua conta corrente;
- ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

- viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e o representante de Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- xii) 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, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

11.2. A vedação prevista no inciso "x" acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

11.3. 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.

## **CAPÍTULO XII - DA CUSTÓDIA DOS ATIVOS FINANCEIROS**

12.1. Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

## **CAPÍTULO XIII - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

13.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo 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, conforme orientações a serem encaminhadas pelo Gestor.

13.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará

constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas na alínea “b” do item 9.1 deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

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

13.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

13.5. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Imóveis, aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre novos aportes de capital no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas, conforme previsto neste Regulamento.

#### **CAPÍTULO XIV - CONFLITO DE INTERESSES**

14.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

14.2. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

#### **CAPÍTULO XV - CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

15.1. O patrimônio do Fundo será representado por distintas classes de Cotas, quais sejam, as Cotas Classe A, as Cotas Classe B, as Cotas Classe C, as Cotas Classe D, e assim sucessivamente, de acordo com as condições estabelecidas nos respectivos atos que aprovarem a emissão de tais classes de Cotas.

15.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas, sendo certo que para todos os fins de direito, a titularidade das cotas será comprovada pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou pelo extrato da conta de depósito emitido pelo Escriturador e, adicionalmente, com relação às Cotas que estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3 será expedido

extrato em nome do Cotista, que servirá como comprovante de titularidade das Cotas.

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

15.3. Os direitos das Cotas diferenciar-se-ão no que se refere ao pagamento da Taxa de Administração e de Taxa de Performance, observado ainda o quanto disposto no item 15.16., abaixo e as demais disposições deste Regulamento.

15.4. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos neste Capítulo XV.

15.5. No âmbito da primeira emissão de Cotas, serão emitidas inicialmente, até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas de cada classe (observada a possibilidade de emissão simultânea de diferentes classes de Cotas, ou seja, de Cotas Classe A, Cotas Classe B, Cotas Classe C, Cotas Classe D e assim sucessivamente), com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), na data da primeira integralização das Cotas Classe A, para distribuição pública com esforços restritos de colocação, perfazendo o valor total da emissão de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) - considerando o conjunto de Cotas da diferentes classes emitidas no âmbito da primeira emissão -, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observada a possibilidade de colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo, desde que sejam colocadas, pelo menos, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Patrimônio Mínimo Inicial"). As Cotas Classe B serão destinadas a determinados investidores estratégicos do Fundo.

15.6. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior à do Patrimônio Mínimo Inicial, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, Administrador deverá:

- i) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e
- ii) em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

15.7. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo,

o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas, em relação às mesmas classes de Cotas então emitidas, ou em relação a novas classes de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas à quantidade de 10.000.000 (dez milhões) de Cotas ("Capital Autorizado"), observado o quanto disposto nos itens abaixo.

15.7.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 15.7., acima, e após ou concomitantemente à realização da emissão das Cotas Classe A, serão emitidas Cotas Classe B, Cotas Classe C, Cotas Classe D, e assim sucessivamente, sendo que o preço de emissão das referidas classes será determinado com base no maior valor entre: (i) o patrimônio líquido das Cotas até então emitidas; ou (ii) a aplicação da variação do IPCA/IBGE, acrescido, no mínimo, de um *spread* de 6,00% (seis por cento) ao ano (ou por um *spread* superior a ser definido pelo Gestor), em ambos os casos, calculado de forma *pro rata temporis*, proporcionalmente ao número de Cotas das emissões anteriores do Fundo que estiverem integralizadas no momento da realização da respectiva nova emissão, de acordo com a seguinte fórmula:

$$Cota\ Oferta_n = Cota\ Oferta_{n-1} * (1 + (Rent^n * \frac{(\sum_{t=1}^n Capital\ Integralizado_t + \sum_{i=1}^{n-1} Retorno_i)}{Capital\ Atualizado_{n-1}}))$$

Onde

$Cota\ Oferta_n$  = Valor de emissão das Cotas/Classe de Cotas a ser emitidas na n-ésima emissão;

$$((\sum_{t=1}^n Capital\ Integralizado_t * Rent\ Pref^n) + (Saldo\ Integralizado\ Atualizado_{n-1} * Rent\ Pref^n))$$

$$Rent^n_{n-1} = \frac{\sum_{t=1}^n Capital\ Integralizado_t + \sum_{i=1}^{n-1} Retorno_i}{Capital\ Atualizado_{n-1}}$$

$(\sum_{t=1}^n Capital\ Integralizado_t * Rent\ Pref^n)$  = Somatório do Capital Integralizado entre a Data da Emissão de Cotas/Classe de Cotas imediatamente anterior e a data da n-ésima emissão, atualizado pela Rentabilidade Preferencial ( $Rent\ Pref^n$ ) acumulada entre a data t e a data da n-ésima emissão, onde t é a data da integralização;

$Saldo\ Integralizado\ Atualizado_{n-1} * Rent\ Pref^n$  = Valor total Integralizado atualizado pela Rentabilidade Preferencial ( $Rent\ Pref$ ) da data de emissão de cotas/classe de cotas imediatamente anterior até a data da n-ésima emissão;

$Saldo\ Integralizado\ Atualizado_{n-1} * Rent\ Pref^n$  = Valor total Integralizado atualizado pela Rentabilidade Preferencial ( $Rent\ Pref$ ) da data de emissão de cotas/classe de cotas imediatamente anterior até a data da n-ésima emissão;

$Rent\ Pref$  = (i) Na hipótese do inciso "i" do subitem 15.7.1., acima,  $Rent\ Pref$  corresponderá à eventual rentabilidade das Cotas, correspondente à diferença entre (a) o valor patrimonial das Cotas até então integralizadas e (b) o valor integralizado das Cotas, dividido (c) pelo valor integralizado das Cotas; ou (ii) na hipótese do inciso "ii" do subitem 15.7.1., acima,  $Rent\ Pref$  corresponderá à rentabilidade preferencial equivalente à variação do IPCA/IBGE, acrescido, no mínimo, de um *spread* de 6,00% (seis por cento) ao ano (ou por um *spread* superior a ser definido pelo Gestor), calculada *pro rata temporis*. No caso de emissões subsequentes, o valor integralizado das Cotas levará em consideração as atualizações implementadas até n-1;

$Capital\ Integralizado_t$  = Capital integralizado na data t;

Retorno<sub>i</sub> = Rendimento em reais sobre o Capital Integralizado ou Saldo Integralizado Atualizado na data i, sem prejuízo de atualização do valor de emissão para fins de definição do preço de integralização das Cotas da nova

emissão;

$$\text{Capital Atualizado}_{n-1} = \text{Capital Integralizado}_{n-1} + \sum_{i=1}^{n-1} \text{Retorno}_i + \text{Capital Remanescente}_{n-1}$$

$$\text{Capital Remanescente}_{n-1} = \text{Capital Comprometido}_{n-1} - \text{Capital Integralizado}_{n-1}$$

**15.7.2.** No âmbito das emissões realizadas com base no Capital Autorizado, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, exclusivamente em relação a novas emissões de Cotas em relação à mesma classe de Cotas tituladas pelos respectivos Cotistas, na proporção de suas respectivas participações, não sendo aplicável o direito de preferência em relação à subscrição de novas Cotas de classes distintas das detidas inicialmente pelo Cotista (com base na relação de Cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do item 15.7., acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

**15.7.3.** Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros (observadas as restrições quanto à negociação de Cotas e transferência a terceiros descritas no item 15.18. e respectivos subitens deste Regulamento), caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

**15.7.4.** Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

**15.8.** O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, §2º, e 24 da Instrução CVM nº 400/03, caso a respectiva Oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

**15.9.** Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento pelos Cotistas no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor.

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

**15.11.** A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que

não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

15.12. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

15.13. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

15.14. As Cotas de emissão do Fundo serão subscritas pelos investidores e integralizadas em cumprimento às chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador, conforme solicitação do Gestor, nos termos dos respectivos compromissos de investimento ("Compromissos de Investimento"). A forma de integralização das cotas será estabelecida no Compromisso de Investimento.

15.14.1. Na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento em Ativos Imobiliários; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos, o Gestor comunicará tal fato ao Administrador para que este realize uma chamada de capital aos Cotistas, em um prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que os Cotistas deverão providenciar a integralização, nos termos da chamadas de capital e de acordo com os prazos e procedimentos atinentes à efetivação da integralização dispostos nos Compromissos de Investimento.

15.14.2. Em caso de inadimplemento, pelos Cotistas, de sua obrigação de integralização das Cotas ("Cotista Inadimplente"), de acordo com as chamadas de capital realizadas pelo Administrador, este poderá, a seu exclusivo critério, alienar as Cotas subscritas e cuja integralização tenha sido inadimplida a quaisquer terceiros, de acordo com o quanto previsto nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ou ainda, promover a cobrança e/ou execução do Cotista Inadimplente.

15.14.3. Qualquer débito em atraso do Cotista Inadimplente perante o Fundo sujeitará o Cotista Inadimplente ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, bem como de multa contratual não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial até a data da sua efetiva quitação, nos termos da respectiva chamada de capital.

**15.14.4.** O Cotista que, em caso de problema operacional, não integralizar até a data limite da Chamada de Capital, terá adicionalmente até 2 (dois) dias úteis para regularizar a situação sem estar sujeito a penalidade descrita no item 15.14.3 acima.

**15.14.5.** Além da penalidade prevista no item 15.14., acima, se o Administrador realizar amortização de cotas ou outras distribuições de resultados aos Cotistas enquanto o Cotista Inadimplente for titular de cotas do Fundo, os valores referentes à amortização ou distribuição devidos ao Cotista Inadimplente serão utilizados pelo Administrador para o pagamento dos débitos do Cotista Inadimplente perante o Fundo, nos termos do artigo 368 do Código Civil. Eventuais saldos existentes, após a compensação de que trata este item, serão entregues ao Cotista Inadimplente. Sem prejuízo do quanto acima disposto, os eventuais pagamentos a serem realizados através do Balcão B3 seguirão os procedimentos estabelecidos pela B3 e abrangerão a totalidade das Cotas nesta custodiadas eletronicamente, sem distinção entre os Cotistas detentores de Cotas de uma mesma classe, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

**15.15.** Após o término do Período de Investimento, não serão realizadas novas chamadas de capital para integralização de cotas de emissão do Fundo, exceto nas hipóteses: (a) de realização de investimentos adicionais nos Ativos Imobiliários em relação aos quais o Fundo já tenha realizado investimento; ou (b) de realização de investimentos em Ativos Imobiliários que já negociados e acordados quando do término do Período de Investimento (assim considerados aqueles Ativos Imobiliários em relação aos quais o Fundo já tenha assinado compromisso de compra e venda ou outro tipo de documento vinculante para a aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo); ou (c) de necessidade de liquidez em relação ao Fundo, para, especificamente, realizar o pagamento dos custos, despesas ou encargos de responsabilidade do Fundo; estando as chamadas de capital limitadas ao respectivo Compromisso de Investimento assumido pelos Cotistas.

**15.16.** Tendo em vista que a subscrição das Cotas, bem como a respectiva integralização – inclusive em relação às diferentes classes de Cotas –, poderá ser realizada em diversas datas ao longo do processo de distribuição e do Período de Investimento, os percentuais efetivamente integralizados pelos respectivos investidores poderá ser desproporcional, até que haja a subscrição e integralização da totalidade das diferentes classes de Cotas de emissão do Fundo e a realização de chamadas de capital em montante que equilibre tal desproporção. Adicionalmente, quando da realização das Chamadas de Capital, poderão ser realizadas chamadas em relação a determinadas classes de Cotas sem que se realize, no mesmo momento, Chamadas de Capital em relação à totalidade das classes de Cotas emitidas pelo Fundo, incluindo, mas não se limitando, para fins de enquadramento do Fundo aos limites:

(i) aplicáveis nos termos das Resoluções do Conselho Monetário Nacional nº 3.922, de 25 de novembro de 2010 ou nº 4.661, de 25 de maio de 2018, conforme alteradas, ou (ii) estabelecidos nos termos do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779/99").

**15.17.** A cada nova Oferta, o Administrador e o Gestor poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com

base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no Boletim de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

**15.18.** As Cotas devidamente integralizadas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão administrado pela B3 (Segmento CETIP UTM), cabendo ao intermediário, nestes casos, assegurar que a aquisição de Cotas seja realizada por investidores qualificados, observando-se, ainda, o quanto disposto nos subitens abaixo. Para efeitos do disposto neste item, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

**15.18.1.** As Cotas que não estejam integralizadas somente poderão ser negociadas desde que o cessionário assumira, por escrito, todas as obrigações do respectivo cedente perante o Fundo em relação às integralizações a serem ainda realizadas, mediante assinatura do correspondente Compromisso de Investimento. Nestas hipóteses, o termo de cessão e transferência deverá ser encaminhado pelo respectivo cedente ao Administrador, sendo que o Administrador atestará o recebimento do termo de cessão, encaminhando-o ao Escriturador, para que só então seja procedida a alteração da titularidade nos respectivos registros do Fundo.

**15.18.2.** A transferência das Cotas de emissão do Fundo, tanto nos termos do item 15.18. ou do subitem 15.18.1., acima, bem como a cessão do direito de preferência, nos termos do item 15.7.3. acima, deverão ser objeto de prévia e expressa anuência do Gestor, que deverá ser interveniente anuente nos instrumentos necessários à formalização de tal transferência.

## **CAPÍTULO XVI - RESGATE E AMORTIZAÇÃO**

**16.1.** Não é permitido o resgate das Cotas.

**16.2.** As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa em relação ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver a alienação de quaisquer ativos integrantes da carteira do Fundo, sem prejuízo, durante do Período de Investimento, da possibilidade de reinvestimento dos recursos em consonância com a política de investimentos do Fundo.

## **CAPÍTULO XVII - APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO**

**17.1.** Os ativos integrantes da carteira do Fundo serão contabilizados de acordo com as disposições estabelecidas na Instrução CVM nº 516/11.

**17.2.** A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo é de responsabilidade do Administrador, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este

estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

17.3. O critério de apreçamento dos Ativos Financeiros e dos valores mobiliários é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante.

## **CAPÍTULO XVIII - RISCOS**

18.1. O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

18.2. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Imóveis que compõem a carteira do Fundo.

18.3. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

**18.4. A íntegra dos fatores de risco a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

## **CAPÍTULO XIX - ENCARGOS**

19.1. Além da Taxa de Administração, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas: (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo; (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08; (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários; (iv) honorários e despesas do Auditor Independente; (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo; (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo; (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por

apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções; (viii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral; (ix) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11; (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (xi) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos, se houver; (xii) honorários e despesas relacionados às atividades de consultoria especializada e administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, exploração do direito de superfície e comercialização dos respectivos imóveis e de formador de mercado; (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório; (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto no item 2.4. deste Regulamento.

19.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador.

19.3. O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório das parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

19.4. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia das Cotas; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos definidos no Capítulo VII deste Regulamento.

## **CAPÍTULO XX - POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

20.1. O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores ([www.brtrust.com.br](http://www.brtrust.com.br)) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado neste Regulamento.

20.2. As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

20.3. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I - mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo

reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

III - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras

b) o parecer do Auditor Independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08. IV – anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;

IV - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e

V - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

**20.4.** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária; III – fatos relevantes;

III – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;

IV – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e

V – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08.

**20.5.** O Administrador manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores cópia deste Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**20.6.** O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472/08, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

**20.7.** O Administrador deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades.

20.8. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física.

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

## **CAPÍTULO XXI - POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

21.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, 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.

21.2. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente (não existindo a obrigatoriedade de tal distribuição em bases mensais), sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a critério do Administrador, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis do mês subsequente à disponibilização dos balancetes semestrais do Fundo (ou documento equivalente, nos termos da regulamentação aplicável), podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

21.2.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do item 21.1., acima, o Gestor poderá orientar o Administrador a reinvestir os recursos originados com a alienação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

21.2.2. O Gestor também poderá recomendar ao Administrador a reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Imóveis e em Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

21.2.3. O percentual mínimo a que se refere o item 21.1., acima será observado apenas semestralmente, sendo que os eventuais adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

21.2.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 21.2., acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador. Os pagamentos dos rendimentos realizados por meio da B3 seguirão conforme seus prazos e

procedimentos operacionais, assim como abrangerão, de forma igualitária e sem distinções entre os Cotistas, todas as Cotas custodiadas eletronicamente.

21.3. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

21.4. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

21.5. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Imóveis e dos Ativos Imobiliários.

21.5.1. Caso a Assembleia Geral prevista no item 21.5. não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis e dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Imóveis, os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

## **CAPÍTULO XXII - POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO**

22.1. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

## **CAPÍTULO XXIII - TRIBUTAÇÃO**

23.1. 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, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação

no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

**23.2.** Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das 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; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**23.3.** O Administrador e o Gestor 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 XXIV - ASSEMBLEIA GERAL**

**24.1.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio eletrônico ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

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

**24.2.1.** Para efeito do disposto no item 24.2., acima, 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.

**24.3.** Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a correspondência encaminhada por meio eletrônico ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião, admitindo-se, ainda, nos termos da regulamentação aplicável, a realização de reuniões virtuais ou híbridas.

**24.4.** Independentemente das formalidades previstas neste item, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**24.5.** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

- I - em sua página na rede mundial de computadores;
- II – no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III – na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**24.6.** Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 24.5., acima, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**24.7.** Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item 24.5. incluem:

- I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08;
- e
- II – as informações exigidas no item 12.1. do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**24.8.** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

**24.9.** Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- b) alteração deste Regulamento;
- c) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- d) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- e) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- f) dissolução e liquidação do Fundo;
- g) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;
- i) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- j) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31 -A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;
- k) alteração do prazo de duração do Fundo; e

l) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

**24.9.1.** A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações contábeis, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e após no mínimo 30 (trinta) dias contados da disponibilização das demonstrações contábeis auditadas aos Cotistas.

**24.10.** O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração:

- I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- III – envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

**24.10.1.** As alterações referidas nos incisos I e II devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**24.10.2.** A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

**24.11.** Por ocasião da Assembleia Geral 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 do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**24.11.1.** O pedido de que trata o item 24.11., acima, deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

**24.11.2.** O percentual de que trata o item 24.11., acima, deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**24.11.3.** Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 24.11., acima, o Administrador deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 24.5., acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no subitem 24.11.1., acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**24.12.** A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

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

I - 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas;

II - 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**24.12.2.** O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

**24.12.3.** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26, da Instrução CVM nº 472/08:

I - ser Cotista;

II - não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV - não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;V

- não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI - não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**24.12.4.** O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e ao Cotista a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**24.13.** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica, a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM nº 472/08

e observado ainda que as Cotas em relação aos quais os respectivos Cotistas tenham inadimplido suas obrigações de integralização não terão direito de voto. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**24.13.1.** O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando:

- (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

**24.13.2.** Todas as decisões em Assembleia Geral 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 de quórum qualificado previstas no subitem 24.12.8., abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

**24.13.3.** As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "b", "c", "e", "f", "h", "j", e "l" do item 24.9., acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

- 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.

**24.13.4.** Os percentuais de que trata o item acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, 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.

**24.13.5.** Nos termos do inciso I do §2º do artigo 15 da Instrução CVM nº 472, os Cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenha mais do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (ii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto, ou dos demais prestadores de serviço do Fundo; ou (iii) alteração da Taxa de Administração.

**24.13.6.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo.

**24.13.7.** Ao receber a solicitação de que trata o item 24.13., 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.

**24.13.8.** Nas hipóteses previstas no item 24.13., o Administrador pode exigir: I –

reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**24.13.9.** É vedado ao Administrador do Fundo:

I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 24.13;

II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no subitem 24.13.2.

**24.13.10.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

**24.14.** Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

I - o Administrador ou Gestor;

II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

III – empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

V - o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e

VI - o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**24.15.** Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV;

II – houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou

III – todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

## **CAPÍTULO XXV - ATOS E FATOS RELEVANTES**

**25.1.** Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos mesmos meios indicados no Capítulo XX deste Regulamento.

**25.2.** Considera-se relevante, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotista ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados

**25.2.1.** São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I - a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV – o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V - contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI - propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII – a venda ou locação dos Imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII – alteração do Gestor ou Administrador;
- IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;
- XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII – desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- XIII – emissão das Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM nº 472/08.

## **CAPÍTULO XXVI - LIQUIDAÇÃO**

**26.1.** O Fundo será liquidado ao término do seu Prazo de Duração, ou por deliberação da Assembleia Geral especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

**26.2.** A liquidação do Fundo e o conseqüente resgate das Cotas serão realizados após (i) alienação da totalidade dos Imóveis, dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, (ii) alienação dos valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado, em mercado de balcão não organizado ou em negociações privadas, conforme o tipo de valor mobiliário; e (iii) a cessão de recebíveis eventualmente gerados no processo de venda dos imóveis e demais ativos do Fundo.

**26.3.** Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo ou da data em que ocorrer um evento de liquidação antecipada.

**26.3.1.** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

**26.3.2.** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 26.3., acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro e na proporção da participação de cada Cotista.

**26.3.3.** A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

**26.3.4.** Na hipótese da Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos ativos a título de resgate das Cotas, os ativos do Fundo serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção das Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas emitidas pelo Fundo à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. O Administrador deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio.

**26.3.5.** Caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o subitem 26.3.4., acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de Cotas, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas Inadimplentes, se

houver.

**26.3.6.** O Administrador e/ou empresa por este contratada, às expensas do Fundo, fará(ão) a guarda dos ativos em comento pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contado da notificação referida no subitem 26.3.4., acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos Cotistas. Expirado tal prazo sem que tenha havido a referida indicação, o Administrador poderá promover, às expensas do Fundo, a consignação em pagamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo, na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

**26.4.** 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.

**26.4.1.** 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.

**26.5.** Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

- i) no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:
  - a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
  - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo; e
- ii) no prazo de 90 (noventa) dias, da demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo de que trata o item 26.4., acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

## **CAPÍTULO XXVII - DIA ÚTIL**

**27.1.** Para os fins deste Regulamento, entende-se por dia útil qualquer dia, exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais ("Dia Útil").

## **CAPÍTULO XXVIII - CORRESPONDÊNCIA ELETRÔNICA**

**28.1.** Considera-se o correio eletrônico forma de correspondência válida entre Administrador e Cotista, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

## **CAPÍTULO XXIX - FALECIMENTO OU INCAPACIDADE DO COTISTA**

**29.1.** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

### **CAPÍTULO XXX - FORO**

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

\*\*\*\*\*