

**REGULAMENTO DO**  
**CENU – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**





## REGULAMENTO DO

### CENU – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

#### ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES.....	7
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO .....	10
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL.....	15
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR .....	16
CAPÍTULO V – DA GESTÃO .....	18
CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS.....	20
CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO.....	21
CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	21
CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	22
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS.....	23
CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....	23
CAPÍTULO XII – DO COMITÊ DE INVESTIMENTO.....	30
CAPÍTULO XIII – COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS .....	32
CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO .....	36
CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO .....	39
CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	40
CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	41
CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS .....	42
CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS .....	44
ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS .....	46
DO CENU – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .....	46



**REGULAMENTO DO**  
**CENU – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES**

**Artigo 1º:** O **CENU – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e seu(s) Suplemento(s), pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo 1º:** Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

**“Administrador”:** BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob n.º 13.486.793/0001-42;

**“Ativos Imobiliários”:** são os bens imóveis comerciais que sejam ou venham a ser de propriedade do Fundo, incluindo lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, mezaninos e/ou vagas de garagem, em especial no edifício denominado **CENU - Centro Empresarial Nações Unidas**, localizado na Avenida das Nações Unidas, número 12901, Bairro Cidade Monções, na cidade e estado de São Paulo, CEP 04578-000, todos com inscrição no 15º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, destinados à locação, e/ou os direitos a eles relativos, além de cotas ou ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, observadas as disposições dos Artigos 17 e 18 deste Regulamento;

**“Auditor Independente”:** é a empresa de auditoria independente credenciada na CVM contratada, anualmente, para prestar os serviços de auditoria independente ao Fundo;

**“BACEN”:** o Banco Central do Brasil;

**“B3”:** é a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

**“Capital Integralizado”:** o valor total das Cotas subscritas e integralizadas do Fundo;

**“Comitê de Investimentos”:** Comitê constituído por até 5 (cinco) membros eleitos na forma do Capítulo XII, desempenhando as funções nele estabelecidas.



“**Contrato de Gestão**”: Contrato de Prestação de Serviços de Gestão do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

“**Cotas**”: frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

“**Cotistas**”: os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“**CVM**”: a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

“**Data da 1ª Integralização de Cotas**”: a data da primeira integralização de Cotas.

“**Dia Útil**”: qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo – SP; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

“**Distribuidor**”: o Administrador exercerá a qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta;

“**Empresa de Avaliação**”: a empresa de avaliação de imóveis que será escolhida pelo Administrador e ratificada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos de que trata o Parágrafo 7º do Artigo 48 deste Regulamento.

“**Escriturador**”: **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, já qualificada;

“**Fundo**”: o **CENU – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

“**FGC**”: é o Fundo Garantidor de Créditos;

“**Gestor**”: a **RBR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.256, de 28 de agosto de 2013, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 13º andar, conjunto 132, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.259.351/0001-87;

“**Instrução CVM 400**”: a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

“**Instrução CVM 429**”: a Instrução nº 429, de 22 de março de 2006, e eventuais alterações posteriores;



**“Instrução CVM 472”**: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

**“Instrução CVM 476”**: a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

**“Instrução CVM 554”**: a Instrução nº 554, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

**“Instrução CVM 555”**: a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e eventuais alterações posteriores;

**“Lei nº 8.668”**: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

**“Lei nº 9.779”**: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

**“Lei nº 11.033”**: a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

**“Mercado de Balcão Organizado”**: o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3;

**“Objeto”**: São os Objetivos do Fundo, descritos no Capítulo VII, Artigo 17, deste Regulamento;

**“Outros Ativos”**: os ativos descritos no Artigo 19, inciso II, deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Gestor, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

**“Partes Relacionadas”**: Serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora, controlada, ou sob controle comum do Administrador e/ou do Gestor, seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**“Patrimônio Líquido”**: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo;

**“Período de Distribuição”**: o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no Suplemento anexo a este Regulamento;

**“Prazo de Duração”**: o prazo de duração do Fundo descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

**“Público Alvo”**: O Fundo tem como público alvo os investidores em geral, nos termos da regulamentação vigente.

**“Res. CVM nº. 30”**: a Resolução CVM nº. 30, de 11 de maio de 2021, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013;

**“Suplemento”**: suplemento anexo a este Regulamento, que detalha aspectos relacionados a cada emissão de Cotas do Fundo;

**“Taxa de Administração”**: a taxa de administração, nos termos do Artigo 8º do Regulamento;

**“Taxa de Gestão”**: a taxa de gestão, nos termos do Artigo 8º do Regulamento;

**“Valor Disponível para Distribuição”**: o montante de caixa apurado pelo Fundo, no período a que se refere, passível de distribuição aos Cotistas.

**Parágrafo 2º**: O Fundo destina-se ao Público Alvo.

## **CAPÍTULO II - DA ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 2º** As atividades de administração do Fundo, bem como as atividades de controladoria de ativos, serão exercidas pelo Administrador.

**Artigo 3º** Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu Objeto, e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na lei e regulamentação aplicáveis, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como



transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral e/ou do Comitê de Investimentos.

**Artigo 4º** Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

- I. providenciar, às expensas do Fundo, a averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio do Fundo;
  - b) não respondem direta ou indiretamente, nem subsidiariamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
  
- II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) os livros de atas e de presença das Assembleias gerais;
  - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados.
  
- III. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
  
- IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
  
- V. custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
  
- VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;



- VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso IV até o término do procedimento;
- VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X. observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto (se houver), bem como as deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimento, quando cabível, nos termos do Capítulo XII deste Regulamento;
- XI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros; e
- XII. contratar, em nome do Fundo, nos termos do Artigo 31, da Instrução CVM 472, os seguintes serviços facultativos:
  - a) distribuição de Cotas do Fundo;
  - b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Outros Ativos e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, para além dos Ativos Imobiliários;
  - c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários, 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
  - d) formador de mercado para as Cotas do Fundo, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

**Parágrafo 1º:** Os serviços a que se referem as alíneas “a” a “c”, do inciso XII deste Artigo, podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

**Parágrafo 2º:** É vedado ao Administrador, Gestor e, se contratado, consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, nos termos do parágrafo 1º do Artigo 31-A da Instrução CVM 472.



**Parágrafo 3º:** A contratação de Partes Relacionadas ao Administrador, Gestor e consultor especializado do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do parágrafo 2º do Artigo 31-A e do Artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Artigo 5º** O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo , devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**Parágrafo Único:** O Administrador, o Gestor e Partes Relacionadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

**Artigo 6º** É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestores do patrimônio do Fundo 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 os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos deste Regulamento e do Artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou, se contratado, consultor



especializado entre o Fundo e os Cotistas mencionados no §3º do Artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

- X. constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- 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 e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- XIII. praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIV. agir de forma contrária à deliberação do Comitê de Investimento ou da Assembleia Geral, desde que observada a legislação vigente e o papel fiduciário do Administrador.

**Parágrafo 1º:** A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, desde que aprovado pelo Comitê de Investimento, nos moldes do Capítulo XII deste Regulamento.

**Parágrafo 2º:** 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.

**Parágrafo 3º:** Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

**Parágrafo 4º:** As disposições previstas no inciso IX do *caput* serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**Artigo 7º** As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos Outros Ativos serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.



### CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO TOTAL

**Artigo 8º** Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Outros Ativos e Ativos Imobiliários, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas (ressalvada a hipótese abaixo descrita), o Fundo pagará:

**Taxa de Administração:** O Administrador fará jus a uma taxa de administração em valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (i.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (i.2) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado, em qualquer hipótese, o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), que será atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE, sendo tal atualização realizada todo dia 1º de janeiro, desde a data de constituição do Fundo, e abrangerá a remuneração do Escriturador. Durante os 06 (seis) primeiros meses contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, o Administrador cobrará o valor equivalente a 0,10% (dez centésimos por cento) à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, sem mínimo aplicável. Caso as Cotas do Fundo sejam ofertadas ao público por meio do procedimento de registro na CVM nos termos da Instrução CVM 400 e posteriormente listadas para negociação na B3, a Base de Cálculo da Taxa de Administração será acrescida em 0,08% (oito centésimos por cento) para a prestação de serviços de escrituração ao Fundo, cuja respectiva parcela específica não poderá ser inferior a R\$8.000,00 mensais, atualiza nos mesmos termos acima.

**Taxa de Gestão:** O Gestor fará jus a uma Taxa de Gestão em valor equivalente a 0,5% (meio por cento) calculado sobre a mesma Base de Cálculo da Taxa de Administração, acima definida, conforme o caso, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, sendo-lhe paga diretamente pelo Fundo. A Taxa de Gestão não será cobrada enquanto os únicos Cotistas do Fundo forem fundos de investimento geridos pelo Gestor. O valor da Taxa de Gestão será aumentado para o valor equivalente a 1,00% (um por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, a ser cobrada no mês imediatamente seguinte ao da ocorrência do evento, caso o Fundo tenha Ativos Imobiliários em valor igual ou superior a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sendo tal valor atualizado anualmente pela variação do IPCA, tendo como data base o término do exercício social do Fundo, e o número de Cotistas for igual ou superior a 200 (duzentos). Caso, a qualquer momento, o Fundo atinja o valor do gatilho



para aumento da Taxa de Gestão, a cobrança da Taxa de Gestão sob o novo percentual será definitiva.

**Parágrafo Único:** As remunerações do Administrador e do Gestor previstas no *caput* deste Artigo devem ser provisionadas diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo e pagas mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) dia útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) dia útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

**Artigo 9º** Não será devida nenhuma Taxa de Performance pelo Fundo.

**Artigo 10** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e outra remuneração devida sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e Taxa de Gestão devidas. Na hipótese de contratação de consultor especializado, o qual deverá, obrigatoriamente, ser aprovado pelo Gestor, o montante da remuneração atribuída ao consultor especializado será descontado da Taxa de Gestão, esta última, se aplicável.

**Artigo 11** Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores da primeira emissão de Cotas do Fundo. Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritos das Cotas no mercado primário, relativamente às novas emissões de Cotas. O Fundo não possui taxa de saída.

#### **CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR**

**Artigo 12** O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

**Parágrafo 1º:** A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

**Parágrafo 2º:** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do disposto no Artigo 26 abaixo, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim, observadas as disposições do Artigo 37 da Instrução CVM 472.



**Parágrafo 3º:** No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até a averbação nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo da ata da Assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo 4º:** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 5º:** No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

**Parágrafo 6º:** O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões do Gestor ou de qualquer outro terceiro contratado.

**Parágrafo 7º:** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Capítulo XII deste Regulamento, convocar a Assembleia Geral no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**Parágrafo 8º:** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 9º:** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.



**Parágrafo 10:** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 11:** O Administrador também poderá ser destituído e substituído, por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observados os termos do Artigo 26 deste Regulamento.

## **CAPÍTULO V - DA GESTÃO**

**Artigo 13** O Gestor será o responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, gerir e acompanhar a performance dos Ativos Imobiliários, bem como recomendar ao Administrador a sua aquisição ou alienação, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, bem como realizar as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários e Outros Ativos, ressalvadas atribuições do Administrador, nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável, bem como a necessidade de aprovação do Comitê de Investimento, quando cabível, nos moldes do Capítulo XII deste Regulamento.

**Parágrafo 1º:** São obrigações do Gestor:

- I. monitorar o mercado brasileiro dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos;
- II. selecionar os Outros Ativos que possam ser adquiridos, alienados ou locados pelo Fundo, para além dos Ativos Imobiliários, observado o disposto neste Regulamento;
- III. praticar todos os atos necessários para realizar a aquisição e exploração dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos;
- IV. decidir sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento do Fundo nos Ativos Imobiliários e em Outros Ativos, com poderes para adquirir e alienar os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, sempre observando, ressalvadas as atribuições do Administrador nos termos deste Regulamento e da legislação em relação aos Ativos Imobiliários, a liquidez necessária para pagamento das obrigações do Fundo e a necessidade de aprovação pelo Comitê de investimento, quando cabível, nos moldes do Capítulo XII deste Regulamento;
- V. identificar oportunidades de negócio, recomendar e orientar o Administrador na negociação para aquisições ou locação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e gerenciamento dos mesmos;



- VI. monitorar os Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo;
- VII. supervisionar a performance do Fundo;
- VIII. elaborar, em conjunto com o Administrador, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
- IX. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
- X. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- XI. gerir os valores do Fundo segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
- XII. aplicar as importâncias disponíveis na aquisição dos ativos, envidando seus melhores esforços, no sentido de proporcionar ao Fundo, as melhores condições de rentabilidade, segurança e liquidez dos investimentos;
- XIII. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;
- XIV. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento e prospecto, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM; e
- XV. exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Fundo.

**Parágrafo 2º:** O Gestor, observadas as limitações legais e deste Regulamento, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e através deste Regulamento, constituiu o Gestor sua representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.



**Parágrafo 3º:** Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

**Parágrafo 4º:** 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, disponível em; [www.rbrasset.com.br](http://www.rbrasset.com.br).

**Parágrafo 5º:** O Gestor será substituído nos casos de renúncia, descredenciamento ou destituição por deliberação da assembleia geral.

**Parágrafo 6º:** Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do Gestor, deverá o Administrador convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu sucessor, o qual poderá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação, ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, o que deverá ser efetuado pelo Administrador, sendo certo que, na Assembleia Geral em que se deliberar a destituição do Gestor, deverá ser deliberada, no mesmo ato, a eleição de seu substituto ou a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 7º:** Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos poderá ser realizada pelo Fundo sem a prévia aprovação em assembleia geral, observado que (i) os compromissos vinculantes então já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo; e (ii) a alienação de Outros Ativos será permitida exclusivamente para necessidade de liquidez de curto prazo para cumprimento de obrigações pelo Fundo.

## **CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS**

**Artigo 14** As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão prestadas pelo Escriturador.

**Parágrafo 1º** - O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia para ativos financeiros detidos pelo Fundo, nos termos do Artigo 29, § 3º da Instrução CVM nº 472.

**Parágrafo 2º** - Caso os ativos financeiros do Fundo ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Quotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

**Parágrafo 3º** – As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.



**Artigo 15** As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Administrador em regime de melhores esforços.

**Parágrafo Único:** Fica caracterizado como conflito de interesse, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM nº 472, a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas para a prestação dos serviços referidos no Artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o da primeira distribuição de Cotas do Fundo.

**Artigo 16** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

## **CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO**

**Artigo 17** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** em Ativos Imobiliários; e **(ii)** em Outros Ativos, conforme definidos no Artigo 19, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários e de Outros Ativos do Fundo, (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos Ativos Imobiliários e de Outros Ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e de Outros Ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

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

**Artigo 18** Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, ou pelo Administrador por recomendação do Gestor, conforme o caso, segundo uma política de investimentos definida na forma deste Regulamento de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, por meio de valorização de suas Cotas no longo prazo, auferindo rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, bem como ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos.

**Parágrafo 1º:** Os Ativos Imobiliários que integrarão o Patrimônio Líquido do Fundo poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, desde que tenha sido obtida a aprovação do Comitê de Investimentos, se aplicável, nos moldes do Capítulo XII deste Regulamento e observada a política de investimentos neste Regulamento. A negociação, aquisição ou alienação de Outros Ativos ocorrerá sem necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas e do Comitê de Investimentos.



**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Ativos Imobiliários, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de Cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

## **CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

**Artigo 19** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I. Ativos Imobiliários; e
- II. Outros Ativos, quais sejam:
  - a) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
  - b) certificados de recebíveis imobiliários que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
  - c) letras hipotecárias;
  - d) letras de crédito imobiliário; e
  - e) letras imobiliárias garantidas.

**Parágrafo 1º:** É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos.

**Parágrafo 2º:** Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II. não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- III. não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

**Parágrafo 3º:** Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por Empresa Especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.



**Artigo 20** A parcela do Patrimônio Líquido que não estiver investida em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos, deverá estar aplicada, conforme decisão do Gestor, em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou Cotas de Fundos de Investimento de renda fixa assim entendidos aqueles enquadrados no Artigo 109 da Instrução CVM 555.

**Parágrafo Único:** O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

## **CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS**

**Artigo 21** Os Ativos Imobiliários e os direitos reais sobre tais imóveis devem ser localizados e constituídos, respectivamente, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

**Artigo 22** Os Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser vendidos conforme prévia aprovação do Comitê de Investimentos.

**Artigo 23** Nenhuma disposição deste Regulamento deverá ser interpretada como qualquer promessa do Fundo, do Administrador e/ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo, sendo certo que os recursos investidos não estão cobertos pelo FGC.

## **CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 24** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até 120 dias após o término do exercício para deliberar sobre a matéria prevista no inciso I do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**Parágrafo 1º:** Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração do Regulamento, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo;
- III. destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- IV. destituição ou substituição do Gestor ou do custodiante, e escolha de seu respectivo substituto, observado o disposto nos parágrafos 5º, 6º e 7º do Artigo 13, e do Artigo 14, *caput*, e respectivos parágrafos, do Regulamento do Fundo;
- V. emissão de novas Cotas;
- VI. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;



- IX. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- X. eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Artigo 25 da Instrução CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI. alteração do prazo de duração do Fundo;
- XII. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos Artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;
- XIII. alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da taxa de ingresso prevista no Artigo 11, bem como criação da taxa de saída mencionada no referido Artigo 11; e
- XIV. eleição e destituição dos membros do Comitê de Investimentos;

**Parágrafo 2º:** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão.

**Parágrafo 3º:** 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.

**Parágrafo 4º:** O pedido de que trata o Parágrafo 3º 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 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

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

**Artigo 25** Conforme inciso X, do Artigo 24 acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá, a qualquer momento, nomear até dois representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas nos termos do Artigo 26-A da Instrução CVM 472, cujo prazo de mandato será de 1 (um) ano.

**Parágrafo 1º:** A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:



- I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo 2º:** Salvo disposição contrária neste Regulamento, os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

**Parágrafo 3º:** A função de representante dos Cotistas é indelegável.

**Parágrafo 4º:** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas prevista no *caput* deste Artigo pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no Artigo 26 da Instrução CVM 472:

- I. ser Cotista do Fundo;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função 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.

**Parágrafo 5º.** Competirá ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 26** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência por correio eletrônico (*e-mail*) e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, da qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

**Parágrafo 1º:** 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, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

**Parágrafo 2º:** Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação por meio de correio eletrônico (*e-mail*), com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

**Parágrafo 3º:** Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

**Parágrafo 4º:** 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 correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

**Parágrafo 5º:** Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

**Parágrafo 6º:** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

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

**Parágrafo 7º:** Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 6º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da Instrução CVM 472,

sendo que as informações referidas no inciso VI do Artigo 39 da Instrução CVM 472 deverão ser divulgados até 15 (quinze) dias após a convocação de tal assembleia.

**Parágrafo 8º:** Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 6º incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Parágrafo 4º do Artigo 25 deste Regulamento; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Artigo 27** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do Artigo 26 acima.

**Artigo 28** 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, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), 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.

**Parágrafo 1º:** Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste Parágrafo.

**Parágrafo 2º:** As deliberações serão tomadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

**Parágrafo 3º:** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII, do Parágrafo 1º, do Artigo 24, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, dos Cotistas presentes 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.

**Parágrafo 4º:** Nas matérias dispostas no Parágrafo 3º acima, o Administrador e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.



**Parágrafo 5º:** Os percentuais de que trata o Parágrafo 3º 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.

**Parágrafo 6º:** Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de “Registro dos Cotistas” na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

**Parágrafo 7º:** O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência física ou eletrônica ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

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

**Parágrafo 8º:** É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo anterior.

**Parágrafo 9º:** O Administrador ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 8º deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**Parágrafo 10:** Nas hipóteses previstas no Parágrafo 8º acima, o Administrador do Fundo 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.

**Parágrafo 11:** É vedado ao Administrador do Fundo:

- I. exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo 8º acima;



- 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 Parágrafo 10º acima.

**Parágrafo 12:** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

**Parágrafo 13:** Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:

- I. o Administrador ou o seu Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. Partes Relacionadas ao Administrador e ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**Parágrafo 14:** Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

- I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo anterior;
- 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 de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo 15:** A verificação do inciso VI do Parágrafo 13 acima cabe exclusivamente aos Cotistas.



**Parágrafo 16:** O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

**Artigo 29** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (*e-mail*) com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Parágrafo 1º:** Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

**Parágrafo 2º:** Considerar-se-á que os Cotistas que se abstiverem de pronunciar no prazo máximo estabelecido no *caput* deste Artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consulta quando couber.

**Artigo 30** Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

## CAPÍTULO XII - DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

**Artigo 31** Na primeira Assembleia Geral de Cotistas do Fundo serão eleitos os membros do Comitê de Investimento do Fundo, sendo este Comitê formalmente instalado em até 10 (dez) dias úteis após a Assembleia Geral.

**Artigo 32** O Comitê de Investimento do Fundo deliberará sobre as seguintes matérias:

- I. deliberar sobre a negociação, aquisição e alienação de Ativos Imobiliários, bem como a sua respectiva avaliação;
- II. deliberar sobre as propostas referentes a novas chamadas de capital, emissões de Cotas e integralizações, bem como aprovar o valor atribuído aos bens, direitos, títulos e valores mobiliários que serão utilizados na integralização de cotas do Fundo e submeter tal matéria para aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ressalvado, ainda, o disposto no *caput* do Artigo 43 deste Regulamento.

**Artigo 33** O Comitê de Investimento do Fundo será formado por até 5 (cinco) membros da seguinte forma:



- (i) 1 (um) membro titular e seu suplente indicado pelo Gestor;
- (ii) 4 (quatro) membros titulares e seus suplentes indicados pelos Cotistas do Fundo, mediante eleição em Assembleia Geral.

**Artigo 34** Os membros do Comitê de Investimento deverão ser Cotistas e terão mandato de 2 (dois) anos, admitida a reeleição. A eleição ocorrerá sempre na Assembleia Geral de Cotistas que for convocada para aprovar as demonstrações financeiras do Fundo, sendo o mandato iniciado no primeiro dia útil do mês subsequente. O membro que não comparecer por mais de três sessões consecutivas do Comitê de Investimento será substituído por seu suplente. As regras para elegibilidade e ineligibilidade dos membros do Comitê de Investimento serão as mesmas estabelecidas para administradores de companhias abertas nos artigos 146 e 147 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, dispensado, desde já, o requisito descrito no parágrafo 3º, inciso I, do artigo 146, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

**Artigo 35** Os membros do Comitê de Investimento não serão remunerados e deverão arcar com suas despesas no exercício de suas atribuições.

**Artigo 36** Os membros do Comitê de Investimento serão eleitos ou destituídos na Assembleia Geral mediante aprovação de Cotistas, por maioria simples. Cada Cotista terá um voto, a ser atribuído a um candidato e respectivo suplente ao Comitê de Investimento. Qualquer Cotista do Fundo poderá se candidatar, observadas as regras para elegibilidade e ineligibilidade estabelecidas no artigo 34 acima.

**Artigo 37** As matérias do Comitê de Investimento serão deliberadas e aprovadas por maioria simples de votos. Será considerada válida e vinculante qualquer deliberação do Comitê de Investimento tomadas em observância das disposições deste Regulamento.

**Artigo 38** As reuniões ordinárias do Comitê de Investimento ocorrerão semestralmente, até 10 (dez) dias úteis após o término de cada semestre, e as extraordinárias a exclusivo critério do Gestor e/ou do Administrador. As reuniões ordinárias servirão para apresentação pelo Gestor da situação do Fundo e dos Ativos Imobiliários, bem como do desempenho financeiro do Fundo, além de dar oportunidade aos seus membros de realizar sugestões ao Gestor relacionada à gestão do Fundo. As reuniões poderão ser presenciais ou por teleconferência, sendo a sua convocação enviada por carta ou mensagem eletrônica (e-mail) até 5 (cinco) dias úteis antes da reunião, com sua respectiva pauta. Ao final de cada reunião, será assinada ata com o resumo de suas principais deliberações (admitida a forma digital), a qual será enviada pelo Gestor ao Administrador para ciência.

**Artigo 39** O Comitê de Investimento terá caráter permanente durante toda a existência do Fundo, salvo se sua extinção for aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas mediante alteração do regulamento.

### **CAPÍTULO XIII – COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO DAS COTAS**

**Artigo 40** O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R\$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais), divididos em 115.000 (cento e quinze mil) Cotas de classe única, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. Todas as Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

**Parágrafo 1º:** Fica facultada a subscrição parcial das Cotas integrantes da primeira emissão descrita no *caput* do presente Artigo, bem como o cancelamento do saldo não colocado, nos termos do Artigo 13 da Instrução CVM 472/08, desde observada a quantidade mínima de 20.000 (vinte mil) Cotas, ou seja, de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).

**Parágrafo 2º:** Não há limite máximo de subscrição por investidor, sendo admitida a subscrição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas pelo Fundo. Não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas do Fundo.

**Artigo 41** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**Artigo 42** O valor patrimonial das Cotas, após a data de Início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

**Artigo 43** Após a primeira emissão de Cotas do Fundo, o Administrador poderá, após ouvidas as recomendações do Gestor e sem necessidade de aprovação do Comitê de Investimentos, realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), destinadas à aquisição de Ativos Imobiliários, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas (“Nova Emissão”). A decisão relativa à eventual Nova Emissão de cotas será comunicada aos cotistas formalmente pelo Administrador. O comunicado a ser enviado pelo Administrador deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:



- I. O valor de subscrição de cada nova cota deverá ser, no mínimo, o valor patrimonial das Cotas;
- II. Aos Cotistas fica assegurado, em quaisquer futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido a quem for cotista do Fundo na data determinada nos documentos da respectiva oferta e para exercício durante o período mínimo que for necessário para que sejam observados os prazos operacionais aplicáveis, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável;
- III. Na Nova Emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência, inclusive sobre eventual lote adicional ou suplementar da respectiva oferta, entre os Cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis;
- IV. As Cotas objeto da Nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. Caso a Nova Emissão seja ofertada por meio de Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM 400 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da Nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta Nova Emissão serão rateados entre os subscritores da Nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações financeiras do Fundo no período;
- VI. É permitido ao Administrador, inclusive por recomendação do Gestor, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da Nova Emissão, findo o prazo de distribuição;
- VII. Nas emissões de Cotas do Fundo em que for permitida a integralização, parcial ou total, em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a sua total integralização; e
- VIII. Os custos relacionados à oferta serão arcados pelo Fundo, inclusive em caso de cancelamento, exceto no caso de cobrança de taxa de ingresso ou de taxa de distribuição primária, hipótese em que os recursos de tais taxas serão utilizados para arcar com os custos relacionados à oferta.

**Parágrafo 1º:** As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista,



estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o 28 Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 2º:** Adicionalmente, poderão ser emitidas novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º, do Artigo 28 deste Regulamento, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

**Artigo 44** A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

**Parágrafo Único:** As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

**Artigo 45** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I. nome e qualificação do subscritor;
- II. número de Cotas subscritas;
- III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV. condições para integralização de Cotas.

**Artigo 46** As Cotas deverão ser subscritas e integralizadas nos termos deste Regulamento e dos respectivos Boletins de Subscrição.

**Artigo 47** As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado no Suplemento.

**Artigo 48** A integralização das Cotas deverá ser feita à vista, em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 1º:** A primeira integralização de Cotas deverá ser obrigatoriamente realizada em moeda corrente nacional, a vista, ficando vedada a integralização por meio de Ativos Imobiliários, direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre referidos bens imóveis, e/ou Outros Ativos.



**Parágrafo 2º:** Os recursos decorrentes das Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e serão alocados pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, vedada a aplicação por meio de cheque, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor.

**Parágrafo 3º:** Na hipótese de integralização a prazo, mediante chamadas de capital, verificada a mora do Cotista na integralização das Cotas, o Administrador deverá tomar as seguintes providências:

- I. suspender os direitos políticos, incluindo o direito de voto em Assembleia Geral, do Cotista inadimplente até o adimplemento integral das obrigações, inclusive em relação às penalidades aqui descritas;
- II. o valor inadimplido pelo Cotistas estará sujeito aos seguintes encargos moratórios: (a) a variação anual positiva do IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis*, a partir da data de inadimplemento; (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*; (c) multa moratória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido, desde que o inadimplemento não seja sanado no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da notificação do Administrador nesse sentido; e (d) custos incorridos para cobrança extrajudicial e/ou judicial dos valores inadimplidos;
- III. alienar, judicial ou extrajudicialmente, mediante procedimento a ser estabelecido pelo próprio Administrador, as Cotas subscritas e integralizadas de titularidade do Cotista inadimplente, sendo o saldo, se houver, entregue ao Cotista em questão.

**Parágrafo 4º:** O Administrador poderá, conforme alinhado com o Gestor, iniciar procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas subscritas e não integralizadas.

**Parágrafo 5º:** O Cotista inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo e/ou ao Administrador e/ou ao Gestor em função do descumprimento das obrigações de integralização previstas.

**Artigo 49** Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do Período de Distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito, desde que atingido o limite mínimo de subscrição a ser estipulado em cada Suplemento.

**Artigo 50** As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado pela B3. Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo,

**Parágrafo Único:** Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

**Artigo 51** O titular de Cotas do Fundo:

I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes do Fundo, ou quaisquer obrigações do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

**Artigo 52** Nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

**Parágrafo Único:** O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no *caput* resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

**Artigo 53** O Administrador deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus Cotistas.

#### **CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 54** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

**Parágrafo Único:** Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.



Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Artigo 55** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 56** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento;  
e
- II. desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários e Outros Ativos.

**Artigo 57** Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

**Parágrafo 1º:** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

**Parágrafo 2º:** Após a partilha dos ativos, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I. no prazo de 15 (quinze) dias a) O termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e
- II. no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

**Artigo 58** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 57 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos Imobiliários, direitos sobre s Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.



**Artigo 59** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

**Parágrafo 1º:** Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação 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.

**Parágrafo 2º:** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 3º:** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**Parágrafo 4º:** A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

**Parágrafo 5º:** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos no Parágrafo 3º do Artigo 28 deste Regulamento.

**Parágrafo 6º:** O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da



notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

## **CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 60** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I. Taxa de Administração e a Taxa de Gestão;
- II. taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;
- IV. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, respeitando o valor máximo previsto no parágrafo único do Artigo 63 deste Regulamento;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;



- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia geral;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Imobiliários integrantes do Patrimônio do Fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM 472.

**Parágrafo Único:** Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

## **CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 61** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 62** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Gestor e ao Escriturador.

**Artigo 63** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por Auditor Independente registrado na CVM.

**Parágrafo Único:** A remuneração devida ao Auditor Independente não poderá ser superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em cada exercício social auditado.



## CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Artigo 64** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**Parágrafo 1º:** O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento, sendo que os 5% (cinco por cento) restantes do referido resultado apurado terão a destinação definida pelo Gestor, inclusive para o fim descrito no Artigo 65 abaixo.

**Parágrafo 2º:** Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, sempre observada a proporção estabelecida no Parágrafo 1º acima.

**Parágrafo 3º:** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no 5º (quinto) dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito.

**Artigo 65** O Administrador poderá ainda formar uma Reserva de Contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**Parágrafo Único:** Para fins do *caput*, entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Ativos Imobiliários;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos Ativos Imobiliários;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;



- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; constituição de fundo de reserva; e
- g) realização de reforma, manutenção e restauração dos Ativos Imobiliários;
- h) realização de obras para ampliação e modernização dos Ativos Imobiliários;
- i) realização de obras visando a alienação ou locação dos Ativos Imobiliários.

## **CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS**

**Artigo 66** No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e do Termo de Adesão ao Regulamento do Fundo.

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

**Artigo 67** 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 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras;
  - b) o relatório do Auditor Independente;
  - c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- V. até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.



**Parágrafo 1º:** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 2º:** O Administrador deverá entregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

**Parágrafo 3º:** As informações ou documentos referidos no *caput* podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**Artigo 68** 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. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária.
- IV. fatos relevantes.
- V. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos Ativos Imobiliários, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do Artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 à Instrução CVM 472 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- VI. 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 472.

**Parágrafo 1º** Considera-se relevante, para os efeitos do inciso III acima, 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 das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 2º** Considera-se exemplo de atos ou fatos relevantes os indicados no § 2º do Artigo 41 da Instrução CVM 472.

**Artigo 69** A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**Parágrafo Único:** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Artigo 70** 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 de correio eletrônico (e-mail).

**Parágrafo 1º:** Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no *caput* deste Artigo por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

**Parágrafo 2º:** 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 XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 71** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.



**Artigo 72:** Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*), que se encontra disponível no website [www.rbrasset.com.br](http://www.rbrasset.com.br).

**Parágrafo 1º:** O GESTOR DESTE 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.

**Parágrafo 2º:** O Gestor exercerá o direito de voto em assembleias gerais, na qualidade de representante do Fundo, norteado pela lealdade em relação aos interesses dos Cotistas e do Fundo, empregando, na defesa dos direitos dos Cotistas, todo o cuidado e a diligência exigidos pelas circunstâncias. Nesse sentido, ao votar em assembleias representando o Fundo, o Gestor buscará votar favoravelmente às deliberações que, a seu ver, propiciem a valorização dos ativos que integrem a carteira do Fundo.

**Artigo 73** Em caso de omissão deste Regulamento, serão aplicáveis as disposições contidas em lei e/ou regulamentação aplicáveis, especialmente, sem limitação, a Lei 8.668 e Instrução CVM 472. Em caso de conflito, as disposições legais e regulamentares emitidas pela CVM vigentes prevalecerão.

**Artigo 74** 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 propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

## ANEXO I – SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS

### DO CENU – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Este Suplemento se refere a 1ª Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante, e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas:

1. **Prazo de Duração do Fundo.** O Prazo de Duração do Fundo é indeterminado.
2. **Quantidade.** Serão emitidas até 115.000 (cento e quinze mil) Cotas de série única, as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição, limitado ao montante máximo de subscrição de R\$ 115.000.000,00 (cento e quinze milhões de reais).
3. **Público-Alvo:** as Cotas da 1ª Emissão são destinadas exclusivamente à subscrição de Investidores Profissionais, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, incluindo o Artigo 11 da Res. CVM nº. 30.
4. **Distribuição e Período de Distribuição.** A distribuição de Cotas do Fundo, ofertadas publicamente, será liderada pelo Distribuidor, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476, que poderá contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços sempre em conformidade com o disposto no Regulamento do Fundo.
  - 4.1. Ao aderir ao Fundo, o investidor celebrará com o Administrador o Boletim de Subscrição, que será autenticado pelo Administrador.
  - 4.2. **Prazo de Distribuição.** O prazo máximo para a subscrição das Cotas do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de início da Oferta, a qual será definida pelo Distribuidor.
  - 4.3. Attingido o patamar mínimo de distribuição de 20.000 (vinte mil) Cotas, ou seja, R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), o Administrador poderá decidir por cancelar o saldo não colocado ao final do Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.
  - 4.4. O plano de distribuição pública seguirá o procedimento descrito na Instrução CVM 476, com observância dos limites impostos pela legislação, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09. Para tanto, o Distribuidor poderá acessar até no máximo 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.



4.5. O Distribuidor obriga-se a não realizar a busca de investidores por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, nos termos da Instrução CVM 476.

4.6. Os Investidores, por ocasião da subscrição, deverão fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: I – a oferta não foi registrada na CVM; e II – as Cotas ofertadas estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

4.7. Em conformidade com o Artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09 o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Distribuidor à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

4.8. O Fundo não poderá realizar outra oferta pública de Cotas dentro do prazo de 04 (quatro) meses contados da data do encerramento da oferta, a menos que a nova oferta seja submetida a registro na CVM, seguindo os requisitos da Instrução CVM 400.

5. **Valor de Emissão das Cotas.** O valor unitário inicial das Cotas, na Data da 1ª Integralização de Cotas, é de **R\$ 1.000,00** (mil reais).

6. **Valor Mínimo de Subscrição.** O valor mínimo de subscrição de Cotas no Período de Distribuição é de R\$ 1.000,00 (mil reais).

7. **Inadimplência.** Verificada a mora do Cotista na integralização das Cotas, o Administrador deverá tomar as seguintes providências:

- I. suspender os direitos políticos, incluindo o direito de voto em Assembleia Geral, do Cotista inadimplente até o adimplemento integral das obrigações, inclusive em relação às penalidades adiante descritas;
- II. o valor inadimplido pelo Cotistas estará sujeito aos seguintes encargos moratórios: (a) a variação anual positiva do IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis*, a partir da data de inadimplemento; (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*; (c) multa moratória não compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido; e (d) custos incorridos para cobrança extrajudicial e/ou judicial dos valores inadimplidos;



- III. alienar, judicial ou extrajudicialmente, mediante procedimento a ser estabelecido pelo próprio Administrador, as Cotas subscritas e integralizadas de titularidade do Cotista inadimplente, sendo o saldo, se houver, entregue ao Cotista em questão.

O Administrador poderá, conforme alinhado com o Gestor, iniciar procedimentos judiciais ou extrajudiciais para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas subscritas e não integralizadas. O Cotista inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo e/ou ao Administrador e/ou ao Gestor em função do descumprimento das obrigações de integralização previstas.

8. **Integralização.** As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, à vista.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

