

**REGULAMENTO DO
HEDGE REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

23 de maio de 2022

ÍNDICE

DEFINIÇÕES	1
CAPÍTULO I – DO FUNDO	6
CAPÍTULO II – DO OBJETO.....	6
CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO	6
CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	8
CAPÍTULO V – DAS COTAS.....	10
CAPÍTULO VI – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DE COTAS.....	11
CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	15
CAPÍTULO VIII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA	15
CAPÍTULO IX – DA REMUNERAÇÃO.....	19
CAPÍTULO X – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA	20
CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL	20
CAPÍTULO XII – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS.....	25
CAPÍTULO XIII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	29
CAPÍTULO XIV – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	30
CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	31
CAPÍTULO XVI – DA TRIBUTAÇÃO	32
CAPÍTULO XVII – DOS ENCARGOS	33
CAPÍTULO XVIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS	34
ANEXO I	35
ANEXO II	37

DEFINIÇÕES

Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os respectivos significados a eles atribuídos a seguir:

ADMINISTRADORA	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede social na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjo 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, a qual é devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de fundos de investimento imobiliário.
Assembleia Geral	Assembleia Geral de Cotistas do FUNDO .
Ativos	Quando em conjunto os Ativos de Liquidez e os Ativos Alvo.
Ativos Alvo	Projetos e empreendimentos imobiliários destinados aos seguintes setores: (i) edifícios corporativos; (ii) varejo (<i>shopping centers</i> e centros comerciais); e (iii) logística e industrial, incluindo projetos que tenham como objetivo a ampliação, melhoria, adaptação e/ou reforma de imóveis nesses setores (<i>retrofit</i>).
Ativos de Liquidez	Cotas de fundos de investimento e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO , a exclusivo critério da GESTORA .
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
BACEN	Banco Central do Brasil.
Capital Comprometido do Fundo	Valor correspondente à quantidade de Cotas que todos os Cotistas se comprometam a integralizar, de forma irrevogável e irretratável, por meio de assinatura dos respectivos Compromissos de Investimento, multiplicada pelo respectivo Preço de Emissão.
Capital Comprometido do Cotista	Valor correspondente à quantidade de Cotas que um determinado Cotista tenha subscrito e se comprometa a integralizar, de forma irrevogável e irretratável, por meio de assinatura do respectivo Compromisso de Investimento, multiplicada pelo respectivo Preço de

	Emissão. O Capital Subscrito do Cotista corresponde ao Valor de Desembolso de cada Cotista após a dedução do valor correspondente à Taxa de Ingresso devida pelo Cotista, se existente.
Capital Integralizado do Cotista	Valor correspondente ao valor do Capital Comprometido do Cotista efetivamente integralizado pelo Cotista, ou seja, efetivamente aportado no FUNDO para fins de integralização das Cotas que tenham sido subscritas pelo Cotista.
Chamada de Capital	Cada chamada de capital aos Cotistas para aportar recursos no FUNDO , mediante a integralização parcial ou total das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento. As Chamadas de Capital serão realizadas pela ADMINISTRADORA , inclusive mediante instrução da GESTORA , na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento em Ativos Alvo ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do FUNDO .
Comitê de Investimentos	Comitê de investimentos do FUNDO , que será formado por membros indicados pelos Cotistas e pela GESTORA , e terá as funções descritas no Capítulo XII deste Regulamento.
Compromisso de Investimento	“Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas”, que será assinado por cada Cotista no ato da subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo Cotista.
Cotas	Cotas, escriturais e nominativas, de emissão e representativas do patrimônio do FUNDO , cujas características específicas estarão descritas nos respectivos Suplementos, sendo certo que as cotas não poderão ser fracionadas.
Cotas Adicionais	Quaisquer Cotas que venham a ser emitidas pelo FUNDO após a Primeira Emissão, cujas características específicas estarão descritas em cada Suplemento.
Cotista	Os cotistas do Fundo.
Cotista Inadimplente	Qualquer Cotista que deixar de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no

	FUNDO mediante integralização de Cotas por ele subscritas, conforme estabelecido no respectivo Compromisso de Investimento, ou Cotista que estiver em descumprimento de qualquer das disposições deste Regulamento e/ou do respectivo Compromisso de Investimento.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Dia Útil	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário ou na B3, ou ainda, não funcionar o mercado financeiro em âmbito nacional ou na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
FUNDO	Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário.
GESTORA	HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA , com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, c/jto. 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017.
Instrução CVM n.º 400/03	Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 472/08	Instrução CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 476/09	Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 539/13	Instrução CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
Instrução CVM n.º 555/14	Instrução CVM n.º 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Investidores Profissionais	Investidores assim definidos nos termos do Artigo 9º-A da Instrução CVM n.º 539/13.
Investidores Qualificados	Investidores assim definidos nos termos do Artigo 9º-B da Instrução CVM n.º 539/13.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

Oferta	Toda e qualquer distribuição pública de Cotas realizada durante o prazo de duração do FUNDO nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, a qual (i) será destinada a Investidores Qualificados; (ii) será intermediada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários; e (iii) dependerá de prévio registro perante a CVM.
Oferta Restrita	Toda e qualquer distribuição pública de Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do FUNDO , nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários; e (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM n.º 476/09.
Período de Desinvestimento	Período que terá início a partir do 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento e se estenderá até a data de liquidação do FUNDO , durante o qual a GESTORA não realizará novos investimentos em Ativos Alvo, ressalvado o disposto neste Regulamento, e envidará seus melhores esforços no processo de desinvestimento total do FUNDO , de acordo com estudos, análises e estratégias de desinvestimento elaborados pela GESTORA e aprovados pelo Comitê de Investimentos que, conforme a conveniência e oportunidade, e sempre no melhor interesse do FUNDO , propiciem aos Cotistas o melhor retorno possível.
Período de Investimento	Período inicial de investimentos do FUNDO em Ativos Alvo, que se iniciará no encerramento da Primeira Emissão de Cotas e se estenderá por até 4 (quatro) anos. Durante o Período de Investimento, o Comitê de Investimentos analisará e aprovará os Ativos Alvo que receberão investimento do FUNDO nos termos deste Regulamento.
Preço de Emissão	Valor de emissão das Cotas, conforme definido no respectivo Suplemento.
Preço de Integralização	Preço de integralização das Cotas, conforme definido no respectivo Suplemento.

Primeira Emissão	Primeira emissão de Cotas. As características das Cotas da Primeira Emissão estão detalhadamente descritas no Suplemento referente à Primeira Emissão.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição pública das Cotas objeto de Oferta, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	Este regulamento do FUNDO .
Suplemento	Qualquer suplemento a este Regulamento, que descreverá as características específicas de cada emissão de Cotas, elaborado em observância ao modelo constante do Anexo I deste Regulamento.
Taxa de Administração	Remuneração devida pelo FUNDO , calculada de acordo com este Regulamento.
Taxa de Ingresso	Taxa de ingresso, caso existente, calculada nos termos de cada Suplemento e nos termos deste Regulamento, tendo sido, no caso da Primeira Emissão, integralmente revertida à ADMINISTRADORA e/ou à GESTORA , nos termos do Suplemento da Primeira Emissão.
Termo de Adesão	“Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco”, a ser assinado por cada Cotista no ato da primeira subscrição de Cotas.
Valor de Desembolso	Valor a ser desembolsado por cada Cotista para aplicação no FUNDO , correspondente ao Capital Comprometido do Cotista acrescido da Taxa de Ingresso, se existente, a ser paga pelo Cotista.
Valor Mínimo de Desembolso	Valor mínimo que deverá ser desembolsado por cada Cotista em razão do seu investimento no FUNDO , conforme estabelecido em cada Suplemento.

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Art. 1º - O **HEDGE REALTY DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste Regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar apenas Investidores Qualificados.

Parágrafo Único - O **FUNDO** terá prazo de duração de 8 (oito) anos contados do encerramento da Primeira Emissão de Cotas, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos sucessivos de 1 (um) ano cada, mediante proposta do Comitê de Investimentos e aprovação pela Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação de que trata o Capítulo XI deste Regulamento.

CAPÍTULO II – DO OBJETO

Art. 2º - O **FUNDO** tem por objeto proporcionar a seus Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas no longo prazo, preponderantemente pelo investimento em Ativos Alvo, conforme a política de investimentos do **FUNDO** descrita no Capítulo IV abaixo.

CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Art. 3º - O **FUNDO** é administrado pela **ADMINISTRADORA** e gerido pela **GESTORA**.

Parágrafo Único - Ficará a **ADMINISTRADORA** encarregada de prestar diretamente ou contratar instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, para manter custodiados os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**, às suas exclusivas expensas.

Art. 4º - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; nos casos de destituição da **GESTORA**, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**; transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, a proprietária fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 3º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

- I. Distribuição das Cotas;
- II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, a **GESTORA**, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;
- III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- IV. Formador de mercado para as Cotas.

Parágrafo 4º - Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 5º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas.

Art. 5º - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros, observado do disposto no Parágrafo Único do Artigo 3º acima;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 6º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **GESTORA** de forma a buscar proporcionar aos Cotistas a obtenção de renda e ganho de capital, inclusive por meio da remuneração advinda da exploração dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO** ou da negociação dos Ativos Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo que compõem o patrimônio do **FUNDO**.

Art.7º - O **FUNDO** poderá investir nos Ativos Alvo por meio dos seguintes ativos:

- I. Imóveis e quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- III. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário;
- IV. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- VI. Cotas de outros fundos de investimento imobiliário;
- VII. Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- VIII. Letras hipotecárias;
- IX. Letras de crédito imobiliário; e
- X. Letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo 1º - A parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo, deverá ser aplicada em Ativos de Liquidez.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada nos Ativos de Liquidez para atender suas necessidades de liquidez.

Art. 8º - A **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**, conforme o caso, poderão, independentemente de prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

I. Adquirir, alienar, permutar, realizar investimentos e desinvestimentos, a qualquer tempo, nos Ativos que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**;

II. Negociar, rescindir, renovar, ceder ou transferir a terceiros, a qualquer título, o(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos Ativos Alvo que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e

III. Adquirir, alienar e alugar a terceiros, a qualquer tempo, os imóveis e direitos reais que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**, conforme o disposto no Parágrafo Primeiro abaixo.

Parágrafo 1º - Os imóveis ou direitos reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** poderão ser adquiridos ou alienados pela **ADMINISTRADORA**, conforme solicitado pela **GESTORA**, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Geral, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses do **FUNDO** e de seus Cotistas.

Parágrafo 2º – As matérias que necessitam de deliberação da Assembleia Geral são aquelas listadas no Artigo 38 do presente Regulamento.

Art. 9º - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Art. 10 – Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas na Instrução CVM n.º 472/08.

Art. 11 – O **FUNDO** pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil.

Parágrafo Único - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

Art. 12 – Os investimentos do **FUNDO** nos Ativos Alvo serão submetidos pela **GESTORA** à aprovação do Comitê de Investimentos durante o Período de Investimento, em estrita observância aos termos e condições estabelecidos neste Regulamento. Os investimentos do **FUNDO** em Ativos de Liquidez serão realizados a critério da **GESTORA**, por meio de negociações privadas e/ou negociações realizadas em bolsa de valores ou mercado de balcão ou sistema de registro autorizado a funcionar pelo BACEN e/ou pela CVM.

Parágrafo 1º – A **GESTORA** será responsável por elaborar propostas de investimento para o **FUNDO** em Ativos Alvo e submetê-las à apreciação do Comitê de Investimentos, observado que a **GESTORA** somente selecionará e submeterá à apreciação do Comitê de Investimentos propostas de investimento que apresentem, na data da reunião do Comitê de Investimentos, taxa interna de retorno estimada para o **FUNDO** correspondente, no mínimo, à variação do IPCA acrescida de 15% (quinze por cento) ao ano, considerando-se, no máximo, o prazo de duração do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Observado o disposto no artigo 10, acima, não há limite percentual máximo para aquisição de um único ativo pelo **FUNDO**.

Parágrafo 3º – Investimentos em Ativos Alvo poderão ser realizados excepcionalmente fora do Período de Investimento, sempre objetivando os melhores interesses do **FUNDO** e dos Cotistas, nos casos: (i) de investimentos aprovados antes do término do Período de Investimento; ou (ii) de investimentos nas companhias investidas ou em suas subsidiárias, de acordo com decisão do Comitê de Investimentos.

Parágrafo 4º – Será permitida a prorrogação do Período de Investimento, mediante proposta da **GESTORA** e aprovação do Comitê de Investimentos e ratificação em Assembleia Geral.

Parágrafo 5º – A liquidação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** será realizada durante o Período de Investimento ou durante o Período de Desinvestimento, sempre mediante proposta da **GESTORA** e aprovação do Comitê de Investimentos.

Parágrafo 6º – Não obstante os cuidados a serem empregados pela **GESTORA** na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do **FUNDO**, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo a **GESTORA** ou a **ADMINISTRADORA**, em qualquer hipótese, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

Art. 13 – Observado o Parágrafo 3º do Artigo acima, a partir do 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento, o **FUNDO** não poderá aprovar novos investimentos em Ativos Alvo e envidará seus melhores esforços no seu processo de desinvestimento total, de acordo com estudos, análises e estratégias de desinvestimento elaborados pela **GESTORA** e aprovados pelo Comitê de Investimentos que, conforme a conveniência e oportunidade, e sempre no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas, propiciem aos Cotistas o melhor retorno possível, devendo tal processo ser concluído até a data de liquidação do **FUNDO** e de acordo com os termos e condições deste Regulamento.

CAPÍTULO V – DAS COTAS

Art. 14 - As Cotas são de classe única, correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e possuem a forma escritural e nominativa.

Art. 15 - O **FUNDO** manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista, caso tal

atividade não seja diretamente prestada pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 1º - Cada Cota corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais.

Parágrafo 2º - O Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Art. 16 - Todas as Cotas emitidas pelo **FUNDO** garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

Art. 17 - As cotas, após subscritas e integralizadas, e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, serão registradas para negociação em mercado secundário, a critério da **ADMINISTRADORA**, e somente poderão ser negociadas em mercado de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

Art. 18 - O titular de Cotas:

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

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

CAPÍTULO VI – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

Art. 19 - O patrimônio do **FUNDO** será representado pelas Cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Regulamento e no Suplemento ou Prospecto referente a cada emissão de Cotas.

Parágrafo Único - O patrimônio inicial do **FUNDO** será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão, nos termos do Suplemento.

Art. 20 - As Cotas de cada emissão serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 400/03, ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM n.º 476/09, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM n.º 472/08, nos termos do previsto no respectivo Suplemento ou Prospecto.

Parágrafo 1º - As Cotas de cada emissão deverão ser distribuídas no prazo estabelecido no respectivo Suplemento ou Prospecto, observado o disposto na Instrução CVM n.º 472/08 e na Instrução CVM n.º 400/03 ou na Instrução CVM n.º 476/09, conforme o caso.

Parágrafo 2º - Não há valor mínimo de aplicação inicial no **FUNDO**, observado, no entanto, o Valor Mínimo de Desembolso a cada Oferta ou Oferta Restrita, conforme disposto em cada Suplemento. Não existirá valor mínimo de manutenção de investimentos no **FUNDO** após a aplicação inicial de qualquer Cotistas.

Parágrafo 3º - A Taxa de Ingresso da Primeira Emissão incidente sobre o Valor de Desembolso, foi calculada no momento da subscrição de Cotas e paga por cada Cotista no ato da primeira integralização, e integralmente revertida ao **ADMINISTRADORA** e/ou à **GESTORA**.

Parágrafo 4º - Nas novas emissões de Cotas, poderá ser cobrada Taxa de Ingresso dos subscritores das Cotas, de acordo com a deliberação da Assembleia Geral que aprovar as respectivas emissões de Cotas para fazer frente às despesas do **FUNDO** com os custos da nova emissão.

Parágrafo 5º - Partes Relacionadas à **GESTORA** que sejam pessoas físicas se comprometeram a investir no **FUNDO** montante correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Capital Comprometido do Fundo, sendo que tais Partes Relacionadas deverão manter seu investimento até o final do prazo de duração do **FUNDO**.

Art. 21 - Poderá ser admitida a colocação parcial das Cotas de cada emissão, desde que seja subscrita a quantidade mínima de Cotas prevista no pertinente Suplemento ou Prospecto.

Parágrafo 1º - Caso a subscrição mínima de Cotas pertinente não seja alcançada até a data de encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da respectiva emissão, a emissão será cancelada e a instituição responsável pelo recebimento dos valores integralizados pelos Cotistas deverá fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros eventualmente recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Atingida a subscrição mínima no âmbito de determinada emissão, as Cotas que não tiverem sido distribuídas na respectiva oferta pública de distribuição poderão ser canceladas, sem necessidade de aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Art. 22 – As Cotas deverão ser integralizadas pelo Preço de Integralização de acordo com o respectivo Suplemento ou Prospecto, observados os procedimentos descritos neste Artigo e o disposto no respectivo Boletim de Subscrição ou Compromisso de Investimento (conforme adiante definidos) e conforme definido no suplemento ou prospecto, se houver.

Parágrafo 1º – Na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento em Ativos ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** comunicará os Cotistas sobre tal oportunidade e/ou necessidade, solicitando o aporte de recursos no **FUNDO** mediante a integralização parcial ou total das Cotas subscritas por cada um dos Cotistas nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento.

Parágrafo 2º – Chamadas de Capital para a realização de investimentos em Ativos poderão ser realizadas somente durante o Período de Investimento, observadas as exceções previstas no Capítulo IV acima, ao passo que Chamadas de Capital para o pagamento de despesas e encargos do **FUNDO** poderão ser realizadas a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo.

Parágrafo 3º – Ao receberem uma Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da Chamada de Capital, conforme solicitado pela **ADMINISTRADORA**, de acordo com o disposto nos respectivos Compromissos de Investimento.

Parágrafo 4º – As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, (i) por meio dos sistemas, administrados e operacionalizados pela B3; ou (ii) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do **FUNDO**, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo 5º – O procedimento disposto nos parágrafos acima será repetido para cada Chamada de Capital até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas pelos Cotistas tenham sido integralizadas.

Parágrafo 6º – Os Cotistas, ao subscreverem Cotas e assinarem os respectivos Compromissos de Investimento, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto neste Artigo e nos respectivos Compromissos de Investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos que venham a causar ao **FUNDO** na hipótese de não cumprimento de suas obrigações nos termos deste Artigo dos respectivos Compromissos de Investimento, estando também sujeitos ao disposto no Artigo 23 abaixo.

Art. 23 – O Cotista Inadimplente incorrerá no pagamento de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pelo IPCA e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido, além de ser responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao **FUNDO**, nos termos do Parágrafo 6º acima. Ademais, o Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e patrimoniais suspensos (voto em Assembleias Gerais e pagamento de amortização de Cotas em igualdade de condições com os demais Cotistas titulares de Cotas, nos termos deste Regulamento) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do **FUNDO**, o que ocorrer primeiro. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do **FUNDO**, a título de amortização de suas Cotas e aos seus direitos políticos, conforme previsto neste Regulamento.

Art. 24 - A distribuição pública de Cotas de cada emissão do **FUNDO** será realizada por instituição devidamente habilitada para tanto indicada no Suplemento ou Prospecto respectivo.

Art. 25 - No ato de cada subscrição de Cotas, o investidor deverá assinar (i) o respectivo boletim de subscrição ("Boletim de Subscrição"), (ii) se for o caso, o instrumento particular de compromisso de investimento ("Compromisso de Investimento") em que se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas em atendimento às Chamadas de Capital que venham a ser realizadas pela **ADMINISTRADORA**, nos termos deste Regulamento e do respectivo Compromisso de Investimento; e (iii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento e, conforme o caso, do prospecto, quando deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, sua condição de Investidor Qualificado ou Investidor Profissional, conforme o caso, e atestar que está ciente (a) das disposições contidas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento e,

conforme o caso, no Prospecto, e, em se tratando de Cotas objeto de oferta nos termos da Instrução CVM n.º 476/09, (b) de que a oferta não foi registrada perante a CVM, e (c) de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

Art. 26 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas por um único Cotista, salvo o disposto nos parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o **FUNDO** seja isento de tributação sobre a sua receita operacional, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Art. 27 – As Cotas poderão ser negociadas em mercado secundário, sendo que caberá ao intermediário, no caso de operações de aquisição de Cotas nesse mercado, assegurar a condição de Investidor Qualificado do adquirente de Cotas.

Art. 28 - O **FUNDO**, mediante proposta da **GESTORA**, e prévia aprovação do Comitê de Investimentos e da Assembleia Geral, poderá realizar novas emissões de Cotas Adicionais, a qual deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas Adicionais e a destinação dos recursos provenientes da integralização, e observado que:

- I. O valor de cada Cota Adicional deverá ser fixado conforme a deliberação da Assembleia Geral que aprovar a nova emissão de Cotas Adicionais e será definido no respectivo Suplemento;
- II. Aos Cotistas em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na Assembleia Geral que aprovar a nova emissão, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de Cotas Adicionais, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este que deverá ser exercido de acordo com os termos e condições definidos na Assembleia Geral;
- III. Na nova emissão, a Assembleia Geral discorrerá a respeito da possibilidade de os Cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros; e
- IV. As Cotas Adicionais objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

Parágrafo 1º - Caso adote a subscrição parcial de Cotas Adicionais para as novas emissões, a Assembleia Geral que deliberar sobre nova emissão de Cotas Adicionais deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de Cotas, conforme o procedimento previsto no Artigo 21 acima.

Parágrafo 2º - Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas Adicionais antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, observado o montante mínimo

disposto nos respectivos Suplementos, ou cancelada a distribuição anterior.

Art. 29 – A **ADMINISTRADORA** promoverá, conforme instrução da **GESTORA**, amortizações parciais ou a amortização total das Cotas, a qualquer momento durante o prazo de duração do **FUNDO**, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do **FUNDO** em função de seus investimentos e desinvestimentos nos Ativos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do **FUNDO**, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

Parágrafo 1º – Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização de Cotas aos Cotistas cair em dia que não seja Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no Dia Útil anterior ao do pagamento.

Parágrafo 2º – Ao final do prazo de duração do **FUNDO** ou quando da liquidação antecipada do **FUNDO**, em caso de decisão da Assembleia Geral, todas as Cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no Capítulo XIII abaixo.

Parágrafo 3º – Sem prejuízo do disposto no Artigo 23 acima, quaisquer distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas, em benefício de todos os Cotistas e deverão obedecer ao disposto neste Regulamento.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 30 - A Assembleia Geral Ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

Art. 31 - O **FUNDO** deve distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 1º - 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.

Parágrafo 2º - O percentual mínimo a que se refere Parágrafo 1º deste Artigo será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 3º - Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º deste Artigo os titulares de Cotas no fechamento do último dia de cada mês referente ao recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador.

CAPÍTULO VIII – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Art. 32 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, sem

prejuízo do escopo de atuação da **GESTORA**:

I. Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

- a) Não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
- b) Não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
- c) Não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) Não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
- e) Não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e

f) Não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

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 relatórios do auditor independente, e quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos deste Regulamento.

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 informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- VIII. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM n.º 472/08 e neste Regulamento;
- IX. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;
- X. Observar as disposições constantes neste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como as deliberações da Assembleia Geral e do Comitê de Investimentos;
- 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 sua responsabilidade;
- XII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- XIII. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável; e
- XIV. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Art. 33 - Caberá à GESTORA:

- I. Elaborar propostas de investimento e desinvestimento para o **FUNDO** em Ativos Alvo e submetê-las à apreciação do Comitê de Investimentos;
- II. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização de suas Cotas, a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO** e a carteira de investimentos, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- III. Representar o **FUNDO**, acompanhar as assembleias gerais dos Ativos em que o **FUNDO** vier a investir, e comparecer às assembleias gerais e exercer seu direito de voto, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto;
- IV. Exercer e diligenciar, em nome do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos ativos que vierem a compor a carteira do **FUNDO**;
- V. Elaborar relatórios periódicos das atividades do **FUNDO**, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;

- VI. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de gestor e decorrente do investimento nos Ativos integrantes da carteira do **FUNDO**;
- VII. 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;
- VIII. Cumprir e fazer cumprir as disposições deste Regulamento;
- IX. Nomear membros do Comitê de Investimentos, nos termos deste Regulamento;
- X. Cumprir as deliberações da Assembleia Geral e executar as propostas que tenham sido aprovadas pelo Comitê de Investimentos nos termos deste Regulamento, conforme aplicável;
- XI. Negociar os investimentos do **FUNDO**, em estrita observância às aprovações do Comitê de Investimentos;
- XII. Propor a prorrogação do prazo de duração do **FUNDO** no melhor interesse do **FUNDO** e dos Cotistas;
- XIII. Propor a prorrogação do Período de Investimento, no melhor interesse do **FUNDO** e dos Cotistas; e
- XIV. Instruir a **ADMINISTRADORA** quanto à amortização de Cotas.

Parágrafo Único - A **GESTORA**, observadas as limitações legais, 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 da **ADMINISTRADORA** e por este instrumento, constitui a **GESTORA** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento, outorgando-lhe todos os poderes necessários para tanto.

Art. 34 - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM n.º 472/08.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Art. 35 - É vedado à **ADMINISTRADORA** e/ou à **GESTORA**, conforme o caso, no exercício das funções de gestor 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, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou o consultor especializado, entre o **FUNDO** e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e o representante dos Cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472/08;
- 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;
- XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Único - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO IX – DA REMUNERAÇÃO

Art. 36 - O **FUNDO** pagará uma taxa de administração (“Taxa de Administração”), a qual corresponde a 0,75% (setenta e cinco décimos por cento) ao ano incidente sobre o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - A Taxa de Administração será calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do **FUNDO**, considerada a primeira integralização de Cotas, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de Cotas.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela **ADMINISTRADORA**, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

CAPÍTULO X – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 37 - A **ADMINISTRADORA** deverá ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a (i) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela própria **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL

Art. 38 - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de Cotas Adicionais, conforme aprovada pelo Comitê de Investimentos;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;

VII. Alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo **FUNDO** são admitidas à negociação;

VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**, se aplicável;

IX. Eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**, conforme aprovada pelo Comitê de Investimentos;

XI. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;

XII. Alteração da Taxa de Administração; e

XIII. Contratação de formador de mercado para as Cotas, em caso de parte relacionada à **ADMINISTRADORA**, à **GESTORA** ou ao consultor especializado do **FUNDO**, nos termos do Artigo 31-A e 34 da Instrução CVM n.º 472/08.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, 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 da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviços do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página da rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

Art. 39 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM n.º 472/08.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

- I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo 4º - 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 à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Art. 40 - A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- I. Em sua página na rede mundial de computadores;
- II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do auditor independente;
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução n.º CVM 472/08; e
- d) o relatório dos representantes de Cotistas.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:

- I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e

II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 39 acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 39, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 41 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Artigo 38 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando 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 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada Cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de assembleias gerais ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de assembleias gerais extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Art. 42 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** e o consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

I. A sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas;

II. A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da

ADMINISTRADORA, da **GESTORA** ou do consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou do consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

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

Art. 43 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** 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 1º - É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º 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 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** pode exigir:

- I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de Cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

Art. 44 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. A **ADMINISTRADORA** ou a **GESTORA**;
- II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;
- III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou à **GESTORA**, 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 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos do bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

CAPÍTULO XII – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Art. 45 – O **FUNDO** possui um Comitê de Investimentos que será formado por até 7 (sete) membros nomeados pela Assembleia Geral. Os Cotistas serão nomeados para participar do Comitê de Investimentos, até o limite de 4 (quatro) membros, e a **GESTORA** indicará os demais membros, em observância ao disposto no item Artigo 46 abaixo.

Parágrafo 1º – Somente poderá integrar o Comitê de Investimentos, Cotista ou não, o profissional que preencha os seguintes requisitos:

- (i) Possua ilibada reputação;
- (ii) Possua graduação em curso superior, em instituição reconhecida oficialmente no País ou no exterior;
- (iii) Possua, pelo menos, 3 (três) anos de comprovada experiência profissional em atividade relacionada à análise ou à estruturação de investimentos imobiliários,

ou seja especialista no setor imobiliário com notório saber no ramo de atividade das companhias que sejam objeto de investimento pelo **FUNDO**;

- (iv) Possua disponibilidade e compatibilidade para participar das reuniões do Comitê de Investimentos;
- (v) Assine termo de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos dos incisos (i) a (iv) acima; e
- (vi) Assinar termo de confidencialidade e termo se obrigando a declarar eventual situação de conflito de interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria objeto do conflito de interesses.

Parágrafo 2º – Os membros do Comitê de Investimentos terão mandato correspondente ao prazo de duração do **FUNDO**. Os membros do Comitê de Investimentos poderão renunciar ao cargo ou, no caso dos membros indicados pela **GESTORA**, ser substituídos a qualquer tempo.

Art. 46 – Os membros do Comitê de Investimentos e respectivos suplentes serão nomeados de acordo com o seguinte procedimento:

- (i) Os Cotistas cujo Capital Comprometido do Cotista seja equivalente ou superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) serão elegíveis para participar como membros do Comitê de Investimentos;
- (ii) Dentre os Cotistas elegíveis para participar como membros do Comitê de Investimentos nos termos do inciso (i) acima, poderão ser nomeados aqueles que tenham Capital Comprometido do Cotista representando os maiores volumes financeiros, até o limite de 4 (quatro) membros;
- (iii) Na hipótese de recusa ou impossibilidade de participação de qualquer dos Cotistas referidos nos incisos (i) e (ii) acima como membros do Comitê de Investimentos, o direito de participação como membro do Comitê de Investimentos passará sucessivamente aos demais Cotistas que sejam elegíveis de acordo com os critérios descritos nos incisos (i) e (ii) acima, sendo garantida prioridade àqueles que tenham Capital Comprometido do Cotista representando os maiores volumes financeiros, até o limite de 4 (quatro) membros;
- (iv) Os demais membros do Comitê de Investimentos e respectivos suplentes serão indicados pela **GESTORA** e ratificados pela Assembleia Geral, observado que a **GESTORA** indicará o membro que ocupará o cargo de presidente do Comitê de Investimentos.

Parágrafo 1º – Ressalvado o disposto no inciso (iv) do item Artigo 46 acima, os suplentes dos membros do Comitê de Investimentos poderão ser nomeados entre os Cotistas que, sendo elegíveis de acordo com os critérios descritos nos incisos (i) e (ii) do Artigo 46 acima, não tenham sido nomeados para participação como membros do Comitê de Investimentos. Para os fins do disposto neste Parágrafo Primeiro, será garantida prioridade àqueles Cotistas

interessados que tenham Capital Comprometido do Cotista representando os maiores volumes financeiros.

Parágrafo 2º – O direito à participação como membro ou suplente no Comitê de Investimentos nos termos deste Regulamento é conferido aos Cotistas em caráter pessoal e intransferível, não sendo admitida a sua cessão a quaisquer terceiros.

Parágrafo 3º – Nas hipóteses de impedimento temporário de qualquer membro do Comitê de Investimentos ou vacância do cargo de membro do Comitê de Investimentos em razão de renúncia, morte, interdição ou qualquer outra razão, o respectivo suplente assumirá, de forma temporária na primeira hipótese e definitiva nas demais, a posição de membro do Comitê de Investimentos.

Art. 47 – São atribuições do Comitê de Investimentos:

- (i) Deliberar sobre as propostas de investimento e desinvestimento do **FUNDO** em Ativos Alvo, conforme submetidos à apreciação do Comitê de Investimentos pela **GESTORA**;
- (ii) Deliberar sobre a proposta da **GESTORA** para prorrogação do prazo de duração do **FUNDO**, submetendo, posteriormente, tal deliberação à ratificação da Assembleia Geral;
- (iii) Deliberar sobre a proposta da **GESTORA** para prorrogação do Período de Investimento, no melhor interesse do **FUNDO** e dos Cotistas, submetendo, posteriormente, tal deliberação à ratificação da Assembleia Geral;
- (iv) Deliberar sobre a proposta da **ADMINISTRADORA** para emissão e distribuição de Cotas Adicionais, submetendo, posteriormente, tal deliberação à ratificação da Assembleia Geral;
- (v) Acompanhar o desempenho dos Ativos Alvo;
- (vi) Acompanhar as atividades da **GESTORA** em relação à representação do **FUNDO** nos Ativos Alvo na forma prevista no Regulamento; e
- (vii) Acompanhar os investimentos realizados pela **GESTORA** em Ativos de Liquidez.

Art. 48 – Os membros do Comitê de Investimentos reunir-se-ão sempre que necessário, atendendo a convocação escrita enviada pela **GESTORA**, pela **ADMINISTRADORA** ou por qualquer um dos seus membros com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência. A **GESTORA** (além dos membros por ele eleitos) e a **ADMINISTRADORA** terão a faculdade de participar das reuniões do Comitê de Investimentos, sem direito a voto.

Parágrafo 1º – As convocações escritas serão dispensadas quando todos os membros do Comitê de Investimentos estiverem presentes à reunião.

Parágrafo 2º – As informações necessárias à apreciação das matérias submetidas ao Comitê de Investimentos serão disponibilizadas pela **GESTORA** ou **ADMINISTRADORA**, conforme as

informações que lhe forem prestadas pela **GESTORA**, aos membros do Comitê de Investimentos no momento da convocação de que trata o Artigo 48 acima.

Art. 49 – O Comitê de Investimentos poderá se reunir pessoalmente, na sede da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** ou por meio de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, sendo válidas as deliberações manifestadas por tais meios.

Art. 50 – As reuniões do Comitê de Investimentos somente serão instaladas com a presença da maioria de seus membros.

Parágrafo Único – Terão qualidade para comparecer e votar nas reuniões do Comitê de Investimentos os seus membros e respectivos suplentes, bem como seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos. Na hipótese de exercício do direito de voto por meio de procuradores legalmente constituídos, os respectivos instrumentos de mandato, devidamente formalizados em observância à legislação vigente, deverão prever orientação específica acerca dos votos a serem proferidos com relação a cada uma das matérias a serem apreciadas pelo Comitê de Investimentos.

Art. 51 – Todos os membros do Comitê de Investimentos terão direito de voto nas reuniões do Comitê de Investimentos, cabendo 1 (um) voto a cada membro.

Art. 52 – As decisões do Comitê de Investimentos deverão ser tomadas pela maioria dos membros presentes que sejam Cotistas. Após aprovação pelo Comitê de Investimentos, quaisquer alterações que modifiquem a proposta originalmente aprovada deverão ser novamente submetidas à aprovação do Comitê de Investimentos, em observância ao disposto nos itens acima.

Parágrafo Único – O presidente do Comitê de Investimentos, eleito nos termos do inciso (iv) do Artigo 46 acima, possuirá voto de desempate nas decisões do Comitê de Investimentos.

Art. 53 – Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas atas, as quais serão assinadas pelos membros presentes.

Art. 54 – Os membros do Comitê de Investimentos poderão participar de comitês de investimentos ou conselhos de supervisão de outros fundos que tenham por objeto o investimento em companhias que atuem no mesmo segmento econômico das Companhias Investidas.

Parágrafo Único – O membro do Comitê de Investimentos que participar de outros comitês de investimento ou conselhos de supervisão nos termos do Artigo 54 acima deverá (i) solicitar imediatamente à **ADMINISTRADORA** que comunique os Cotistas sobre tal fato, comunicação esta que deverá ser realizada pela **ADMINISTRADORA** no prazo máximo de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da ciência do fato; (ii) atuar de forma totalmente imparcial nas reuniões do Comitê de Investimentos, de modo a evitar qualquer conflito de interesses, agindo sempre no melhor interesse do **FUNDO** e dos Cotistas; e (iii) observar os estritos termos do disposto no Artigo 56 abaixo.

Art. 55 – Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do **FUNDO** pelo exercício de suas funções.

Art. 56 – Os Cotistas e os membros do Comitê de Investimentos deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do **FUNDO** e/ou dos Ativos Alvo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista e/ou pelos membros do Comitê de Investimentos (i) com o consentimento prévio e por escrito da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, (ii) em decorrência de obrigação estabelecida nos termos deste Regulamento, ou (iii) se obrigado por ordem expressa de autoridades legais, sendo que, nesta última hipótese, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTORA** deverá ser informado, por escrito, da referida ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação

CAPÍTULO XIII – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Art. 57 – Até o último Dia Útil do prazo de duração do **FUNDO**, a liquidação do **FUNDO** será realizada de acordo com as propostas de desinvestimento elaboradas pela **GESTORA** e aprovadas pelo Comitê de Investimentos, observados quaisquer dos procedimentos descritos a seguir e sempre levando em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas:

- (i) Venda dos Ativos em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caso tais ativos sejam admitidos à negociação nesses mercados; ou
- (ii) Venda dos Ativos que não sejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado por meio de negociações privadas; ou
- (iii) Na impossibilidade de utilização dos procedimentos descritos acima, entrega dos Ativos aos Cotistas, mediante observância do disposto neste Regulamento.

Parágrafo Único – Em qualquer caso, a liquidação dos investimentos do **FUNDO** será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao **FUNDO**.

Art. 58 – O **FUNDO** poderá ser liquidado antes de seu prazo de duração na ocorrência das seguintes situações:

- (i) Caso todos os Ativos Alvo tenham sido alienados antes do prazo de encerramento do **FUNDO**; e/ou
- (ii) Mediante deliberação da Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação de que trata o Capítulo XI acima; e/ou
- (iii) Nos demais casos previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

Art. 59 – Em qualquer hipótese, a partilha do patrimônio do **FUNDO** deverá observar o percentual da participação de cada Cotista na composição do patrimônio do **FUNDO**.

Art. 60 – O pagamento do produto da liquidação do **FUNDO** aos Cotistas, conforme o caso, deverá ser realizado no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data da realização da

Assembleia Geral que deliberar a liquidação do **FUNDO** e somente após deduzidas as despesas e encargos do **FUNDO**, devendo ser observado os procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral.

Art. 61 – Nas hipóteses 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**.

Parágrafo 1º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 2º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** 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 pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e
 - b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;
- II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 3º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM n.º 472/08 e as regras gerais de fundos de investimento.

CAPÍTULO XIV – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 62 – A Assembleia Geral poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

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 - Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato

unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral 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, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser Cotista;
- II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela 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, gestor ou consultor especializado 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 - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** ao e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos na Instrução CVM n.º 472/08.

CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 63 – O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo Único - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Art. 64 – As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os

recursos do **FUNDO**.

Art. 65 – O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

CAPÍTULO XVI – DA TRIBUTAÇÃO

Tributação do **FUNDO**:

Art. 66 – Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** são isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

Art. 67 – Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO** em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, com exceção das aplicações efetuadas pelo **FUNDO** nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte (Artigos 36 e 46 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015).

Art. 68 – Os ganhos de capital e rendimentos auferidos pelo **FUNDO** na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Tributação dos Cotistas:

Art. 69 – Os lucros auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1º - Não obstante o disposto no *caput* deste Artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente:

- I. Possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) Cotistas; e
- II. Ter suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo 2º - Ainda que atendidos os requisitos acima, o Cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação em Cotas em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas do **FUNDO**, ou, ainda, o Cotista pessoa física que for detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período, não terá direito à isenção prevista no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 3º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da

ADMINISTRADORA, no sentido de se manter o **FUNDO** com as características previstas na alínea “(I)” do Parágrafo 1º e no Parágrafo 2º deste Artigo; já quanto à alínea “(II)” do Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** manterá as cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento. Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o **FUNDO** na isenção de tributação constante da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. Além das medidas descritas neste Parágrafo 3º, a **ADMINISTRADORA** não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas.

Parágrafo 4º - Nos casos de pessoa jurídica ou pessoa física não acobertada pela isenção, o imposto retido do **FUNDO** poderá ser compensado com o retido do Cotista na proporção de sua participação no **FUNDO** (Artigo 36, Parágrafos 2º, 3º e 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

Art. 70 – Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de Cotas por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme legislação aplicável.

CAPÍTULO XVII – DOS ENCARGOS

Art. 71 – Constituem encargos do **FUNDO**, que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

- I. a Taxa de Administração;
- 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 neste Regulamento e na regulamentação pertinente;
- IV. gastos com a 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**;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas, incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionados às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 4º, Parágrafo 3º acima;
- 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 da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;

X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de Assembleia Geral;

XI. a taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, caso referida taxa deixe de ser arcada diretamente pela **ADMINISTRADORA**;

XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**, se houver;

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 Capítulo XV acima.

Parágrafo 1º - Correrão por conta da **ADMINISTRADORA** quaisquer despesas não previstas neste Artigo.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

CAPÍTULO XVIII – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 72 – O direito de voto do **FUNDO** em assembleias dos ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pela **GESTORA**, conforme política disponível para consulta no site da **GESTORA**.

Art. 73 – Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA**, os membros do Comitê de Investimentos e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais, procedimentos de consulta formal e envio de informações periódicas.

Art. 74 – O **FUNDO** não cobrará taxa de saída, quando do pagamento de amortização ou resgate de Cotas.

Art. 75 – Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

ANEXO I

Modelo de Suplemento

Suplemento referente à [•] Emissão e [Oferta][Oferta Restrita] de Cotas do Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

Características da [•] Emissão de Cotas do FUNDO (“[•] Emissão”) e [Oferta][Oferta Restrita] de Cotas da [•] Emissão	
Montante Total da [•] Emissão	R\$ [•] ([•]).
Quantidade de Classes	Uma única classe de Cotas.
Quantidade de Cotas	[•] ([•]).
Preço de Emissão	R\$ [•] ([•]).
Forma de colocação das Cotas	As Cotas da [•] Emissão serão objeto de [Oferta][Oferta Restrita], nos termos da regulamentação aplicável. A [Oferta][Oferta Restrita] (i) será destinada exclusivamente a [Investidores Qualificados / Profissionais]; (ii) será intermediada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários brasileiro, o [•], instituição financeira com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [•], inscrita no CNPJ sob o n.º [•] [“(Distribuidor)”]; e (iii) está [sujeita a][automaticamente dispensada de] registro perante a CVM.
Subscrição das Cotas	[As Cotas da [•] Emissão deverão ser totalmente subscritas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da publicação do anúncio de início da Oferta, observado que o ADMINISTRADORA e a instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários brasileiro contratada poderão solicitar à CVM a prorrogação do prazo acima referido nos termos da regulamentação aplicável, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral.][As Cotas da [•] Emissão deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta Restrita. A Oferta Restrita das Cotas da [•] Emissão terá início em [•] e prazo máximo de [•] ([•]).]
Valor Mínimo de Desembolso	O Valor Mínimo de Desembolso no âmbito da [Oferta][Oferta Restrita] de Cotas da [•] Emissão é de R\$ [•] ([•]).

Integralização das Cotas	As Cotas da [•] Emissão deverão ser integralizadas pelo Preço de Integralização, mediante Chamadas de Capital a serem realizadas pela ADMINISTRADORA , na medida em que sejam identificadas oportunidades de investimento em Ativos Alvo ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do FUNDO . Como regra geral, as Chamadas de Capital somente poderão ser realizadas durante o Período de Investimento, observadas as exceções previstas no Regulamento.
[Preço de Integralização] [Critérios para cálculo do Preço de Integralização]	[•].
Taxa de Ingresso	[•] ([•]).
Patrimônio Inicial do FUNDO se subscritas e integralizadas 100% das Cotas da [•] Emissão	R\$ [•] ([•]).
Quantidade Total de Cotas após a [•] Emissão	[•].

ANEXO II

Suplemento referente à Primeira Emissão e Oferta de Cotas do Hedge Realty Development Fundo de Investimento Imobiliário*

*(*Oferta realizada em momento anterior à transformação do FUNDO de “fundo de investimento em participações” para “fundo de investimento imobiliário” e antes da transferência do FUNDO para a ADMINISTRADORA)*

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados definidos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

Características da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO (“Primeira Emissão”) e Oferta de Cotas da Primeira Emissão	
Montante Total da Primeira Emissão	No mínimo, R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e, no máximo, R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).
Quantidade de Classes	Uma única classe de Cotas.
Quantidade de Cotas	No mínimo 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas e, no máximo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas.
Preço de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais).
Forma de colocação das Cotas	As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de Oferta, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03. A Oferta (i) será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, observado o disposto no item 3.1. do Regulamento; (ii) será intermediada pelo Administrador; e (iii) está sujeita a registro perante a CVM.
Subscrição das Cotas	As Cotas da Primeira Emissão deverão ser totalmente subscritas no prazo máximo de 270 (duzentos e setenta) dias a contar da data da publicação do anúncio de início da Oferta, observado que a ADMINISTRADORA poderá solicitar à CVM a prorrogação do prazo acima referido nos termos da regulamentação aplicável, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral.
Valor Mínimo de Desembolso	O Valor Mínimo de Desembolso no âmbito da Oferta de Cotas da Primeira Emissão é de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
Integralização das Cotas	As Cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas pelo Preço de Integralização, mediante Chamadas de Capital a serem realizadas pela ADMINISTRADORA na medida em que

	sejam identificadas oportunidades de investimento em Ativos Alvo ou necessidades de recursos para pagamento de despesas e encargos do FUNDO . Como regra geral, as Chamadas de Capital somente poderão ser realizadas durante o Período de Investimento, observadas as exceções previstas no Regulamento.										
Preço de Integralização	R\$ 1.000,00 (mil reais).										
Taxa de Ingresso	A Taxa de Ingresso aplicável à Oferta de Cotas da Primeira Emissão será variável de acordo com o Valor de Desembolso do Cotista, conforme a tabela abaixo: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valor de Desembolso do Cotista (em R\$)</th><th>Valor da Taxa de Ingresso (em %)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Até 2.999.999,99</td><td>2,5</td></tr> <tr> <td>De 3.000.000,00 a 9.999.999,99</td><td>2,0</td></tr> <tr> <td>De 10.000.000,00 a 19.999.999,99</td><td>1,5</td></tr> <tr> <td>Acima de 20.000.000,00</td><td>1,0</td></tr> </tbody> </table> A Taxa de Ingresso, incidente sobre o Valor de Desembolso, será calculada no momento da subscrição de Cotas e paga por cada Cotista no ato da primeira integralização, sendo integralmente revertida à ADMINISTRADORA.	Valor de Desembolso do Cotista (em R\$)	Valor da Taxa de Ingresso (em %)	Até 2.999.999,99	2,5	De 3.000.000,00 a 9.999.999,99	2,0	De 10.000.000,00 a 19.999.999,99	1,5	Acima de 20.000.000,00	1,0
Valor de Desembolso do Cotista (em R\$)	Valor da Taxa de Ingresso (em %)										
Até 2.999.999,99	2,5										
De 3.000.000,00 a 9.999.999,99	2,0										
De 10.000.000,00 a 19.999.999,99	1,5										
Acima de 20.000.000,00	1,0										
Patrimônio Inicial do FUNDO se subscritas e integralizadas 100% das Cotas da Primeira Emissão	R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais).										
Quantidade Total de Cotas após a Primeira Emissão	Até 500.000 (quinhentas mil) Cotas.										